

HAJDÚSÁMSON VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

- A 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYBESZERKESZTVE -

Hatályos 2015. január 2-től



II./a
II./b

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERV



Hatályos: 2015. január 2.-től

HAJDÚSÁMSON

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2004.(VI. 3.) rendeletével jóváhagyott, többször módosított
Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben.**

- 24/2004.(VI.3.) rendelettel elfogadott szöveg, hatályos 2004.június 7.
- 26/2006.(IX.15.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2006. szept. 15.*
- 16/2007.(III.30.) *rendelettel elfogadott szöveg, hatályos 2007.április 2.*
- 13/2008.(VII.2.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2008.július 7.*
- 5/2010.(III.5.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2010. március 8.*
- 13/2010.(VI.4.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2010. március 8.*
- 34/2010 (XII.20.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2011. január 1.*
- 3/2011(II.11.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2011. április 12.*
- 2/2012(II.16.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2012. március 19.*
- 1/2013. (II.1.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2013. március 4.*
- 13/2013. (IV.26.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2013. május 27.*
- 14/2013. (IV.26.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2013. május 10.*
- 15/2014. (IX.11.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2014. szeptember 26.*
- 16/2014. (IX.11.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2014. szeptember 26.*
- 26/2014. (XII.18.) *rendelettel módosított szöveg, hatályos 2015. január 2.*

**A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt előírások hatályba lépésének időpontja:
2014. szeptember 26.**

**Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2004.(VI. 3.) rendeletével jóváhagyott,
26/2006.(IX.15), 16/2007 (III.30), 13/2008.(VII.2.), 5/2010.(III.5.) 34/2010.(XII.20.)
,2/2012.(II.16.), 1/2013. (II.1.), 13,14/2013.(IV.26.) 15/2014. (IX.11.), 16/2014. (IX.11.) és
26/2014.(XII.18.) számú önkormányzati rendeleteivel módosított
Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben.**

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

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya az 1. § (4) pontjában felsorolt mellékletekben továbbtervezésre jelölt területek kivételével, a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelete.
- (3) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint jelen helyi építési szabályzat alapján szabad.
- (4) ¹²Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok:

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

¹ Módosította a 16/2007(III.30), 34/2010.(XII.20.), 2/2012.(II.16.) rendelet 1§(1), 1/2013. (II.1.)

² Módosította a 15/2014. (IX.11.) sz. önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése

³ Módosította a 26/2014.(XII.18) sz. önkormányzati rendelet 1.§. (1) bekezdése

(5)⁴ A szabályozási tervlapokon *alkalmazott* jelölések, szabályozási elemek.

- Építési övezet jele
- Építési mód
- Építménymagasság
- Beépítettség maximális mértéke
- Kialakítható legkisebb telekterület méret
- Szabályozási vonal (*tervezett*)
- Építési övezet határa
- Építési vonal
- Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Változtatási tilalom alá eső területek határa
- Utcaképi védelem
- Műemléki környezet

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

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

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

Beépítésre szánt területek:

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

Beépítésre nem szánt területek:

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

(2) Az egyes terület felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(5) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

⁴ Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(2).

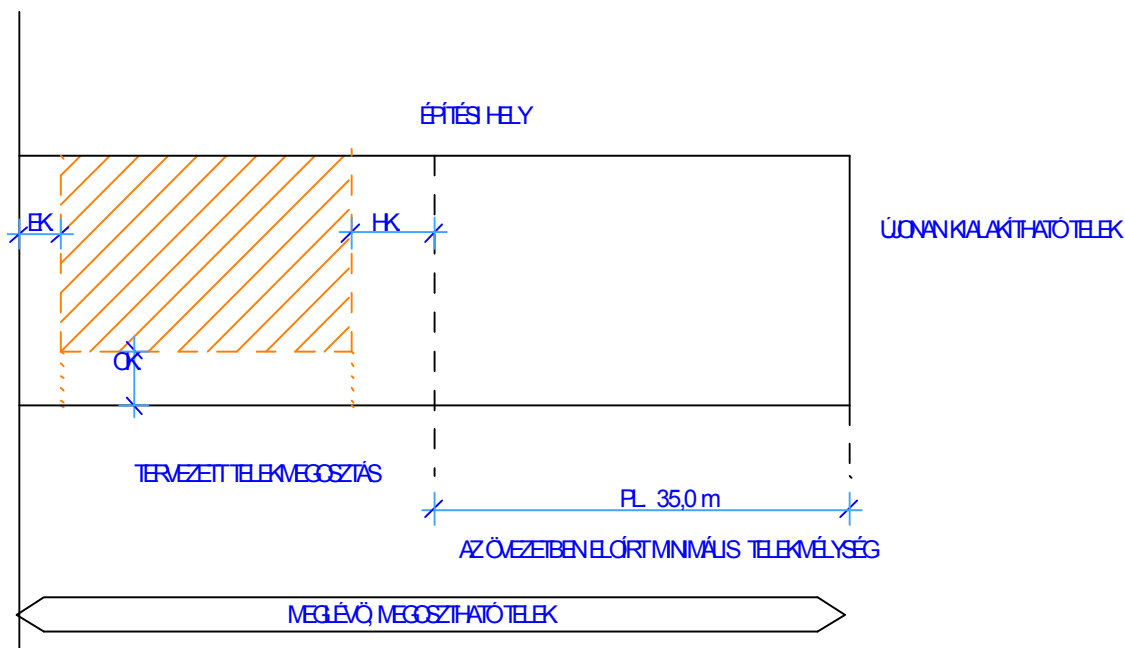
⁵ Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(3).

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai
3. §

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
 Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 10 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.
Meglévő átmenő telek két önálló telekké osztható abban az esetben is, ha a kialakuló telkek területe egyenként eléri az övezeti előírás szerint alakítható mértéket, de szélessége vagy mélysége nem, ha az egyéb előírások szerint a telkek beépíthetők.
- (3) 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 hátsókerteret 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)⁶ Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

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

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

- (6)⁷ Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, *de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad.*

- (7)⁸ *Újonnan nyeles telek nem alakítható, kivéve azt az esetet, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, vagy beépíthetővé tehető. Az építési hely az igénybevett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybevett terület határától legalább 5,00 m, - amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik.*

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4. §

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.

- (2)⁹ A lakótelken *a lakásokhoz tartozó* az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését *az övezeti előírások szerint* biztosítani kell vagy:

- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként,
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként,
- c) az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5 méter nagyságú szabad területen,
- d)¹⁰ *az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül épületben vagy szabad területen kell biztosítani, ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet.*

⁶ Módosította a 16/2007(III.30) rendelet 1§(4).

⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 1§(5).

⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 1§(6).

⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(1).

- (3)¹¹ Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezendő el. *Előkertés beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala a rendezett terepszint felett legalább +0,45 m. Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15m is lehet.*
- (4)¹² Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az jelen építési szabályzat az övezeti előírásokban övezetenként, – ill. a szabályozási terv határozza meg. *Az előkert határa egyben a beépítési vonalat is jelenti.*
- (5) 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) ¹³*A Csatornával ellátott területen a közművesítettség előírt mértékétől függetlenül kötelező szennyvízhálózatra való rákötés.*
- (8) ¹⁴*Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele, a továbbiakban az út, járda megépítése az építésben érdekelt (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területhasználat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a terület építésre alkalmassá tételében az érdekeltekkel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.*
- (9) ¹⁵ *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) ¹⁶ *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.*

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

¹¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(3).

¹² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(4).

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

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

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

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

- *alagsor, pince nem, -ill. az építetű felelűsségere, a kártérítés kizárásával létesíthetű.*
- *szennyvízgyűjtű műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet*
- *a hatűságy a helyi viszonyok ismeretében elűírhatja talajmechanikai szakvélemény készítését*

- (11)¹⁷ *Telek csapadékvíz elvezetését az OTÉK 47§-a szerint és úgy kell megoldani, hogy az szomszédos telkekre ne folyhasson át.*
- (12)¹⁸ *Nagyobb intézmények, gazdasági létesítmények telkén a hatűságy elűírhatja az esűvizek gyűjtését és locsolűvízként történű hasznosítását.*
- (13)¹⁹ *Telken és építési helyen belül mindig a fű rendeltetésű egységet kell, ill. a fű rendeltetésű egységhez tartozű gépkocsi tárolűt lehet az építési vonalon a közterülethez közelebb elhelyezni egy tűmbben.*
- (14)²⁰ *A melléképűleteket és a lehetséges állattartű épűleteket csak a szabályozási vonaltűl 25 m – nél nagyobb távolságyban lehet az építési helyen belül létesíteni.*
- (15)²¹ *A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenű telek esetén, attűl függetlenül, hogy a meglévű telek az övezeti elűírások szerinti telekméreték figyelembe vételével két önállű telekre oszthatű-e, a rendeltetésű egységek különállűan is elhelyezhetűk, úgy mintha két különállű ingatlan alakult volna ki, a két utca felűl.*
- (16)²² *Lakű övezetekben függetlenül a telek valűs mélységétűl az építés szempontjából max. 50m, falusias lakűövezetben 70 m elméleti telekmélység, vehetű építési telekként figyelembe, a beépítettséget az elméleti telekméretre vetítve kell kiszámolni. A telek megmaradű részét kertként kell hasznosítani.*
- (17) *Utcai kerítés újonnan csak a szabályozási terv szerinti szabályozási vonalon építhetű.*

Az épűlet elhelyezés egyűb szabályai:

- (18)²³ *Oldalhatáron állű beépítés esetén az épűletet az építési oldalt képezű telekhatára kell elhelyezni, kivéve, ha a már zűmében beépűlt területen az un. „csurgűtávolságy” meghagyása a kialakult, ebben az esetben a kialakultnak megfelelűen 0,5m – 1,00 m csurgűtávolságy megtartása szűkséges. Amennyiben az elűírás szerinti oldalhatáron valű épűlet elhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévű épűlettűl megtartandű építmények közötti legkisebb távolságy betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épűletet az építési helyen belül, de az oldalhatárt jelentű telekhatártűl távolabb is, de legfeljebb 2,0 távolságyra is el lehet helyezni.*

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

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

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

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

²¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

²² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(5).

²³ A bekezdés sorszámát és szűvegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(6).

²³ A bekezdés sorszámát és szűvegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(7).

- (19)²⁴ Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül *újonnan* elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben *(építészileg megalkotott épület együttesben)* a szabályozási vonaltól mérve az *építési telek első 35 m-én* kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló *épületben, vagy* az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.
- (20)²⁵ Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) is elhelyezhetők. *Az övezeti előírások keretein belül keresztzárny építhető.*
- (21)²⁶ Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni. *Az épületeket adottságként kell kezelni, és csak az állagmegőrzés és a hatósági engedély nélkül végezhető munkák lehetségesek.*
- (22)²⁷ a). *Az övezeti előírások szerinti építési helyen az előkert irányában túlnyúló meglévő épület felújítható, építési helyen belül bővíthető, amennyiben*
- *a tervezett új szabályozási vonal kialakítható, a bővített épület az előkert és az építmény magasság kivételével az övezeti előírásoknak megfelel,*
 - *a bővítés nem jár a meglévő épület szerkezeti átépítésével (kivéve az egységes tetőszerkezet szükség szerinti kialakítását),*
 - *és a megtartott épület marad nagyságrendileg a meghatározó, – ellenkező esetben az övezeti előírások szerint kell az épületet átépíteni.*
- b). *Az övezeti előírások szerinti építési helyen az előírtnál nagyobb előkert mélységgel álló meglévő épület felújítható, építési helyen belül bővíthető, az előírt előkert mélységét nem kell megkövetelni.*
- (23)²⁸ Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő változó szélességű építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan, maximum 10 m előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- (24)²⁹ 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 *az övezetben megszabott előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcában kialakult, vagy 3 m előkerttel, és értelemszerűen a telek adottságától függően akár az utcavonalra is kiépülhet.*

²⁴ A bekezdés sorszámát és szövegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(8).

²⁶ A bekezdés sorszámát és szövegét módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(9).

²⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(10).

²⁸ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(11).

²⁹ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(12).

(25)³⁰ 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.

Elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok:

- (26)³¹ Elő és oldalkertben nem helyezhetők el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti építmények. Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi leejtő nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.
- (27)³² Előkertben és oldalkertben elhelyezhető közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (zárt, fedett, 1,50 m magas), zárt közműpótló műtárgy, kirakatszekrény (1,0 m széles)
- (28)³³ Oldalkertben, kivételesen elhelyezhető a pincébe vezető gépkocsi leejtő 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)³⁴ 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)³⁵ Hátsókertben elhelyezhető az egyéb előírások betartásával a híg trágyalé, kommunális hulladék, trágya átmeneti ártalommentes tárolására szolgáló szigetelt tároló műtárgy.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5. §

1.)³⁶ A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő *kismélységű* telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) *Kismélységű* telkeknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „*kismélységű*” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.

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

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

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

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

³⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(14).

³⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(15).

- c) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
- a) 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.
- b).³⁷ A vasúti területre lenyúló, *illetőleg a vasúti terület 50 m-es védőtávolságába eső* telkek beépítésénél az építményeket úgy kell kialakítani, hogy a zaj-és rezgésvédelem követelményeinek megfeleljenek. . (Alapozás, tájolás, akusztikusan megerősített falak és nyílászárók).

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

- a) A Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- ab) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
- ac) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 25 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zársorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsni áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- (2) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekredezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.

³⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 2§(16), kiegészítette a 14/2013.(IV.26.) rendelet

(3)³⁸ Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy, ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, valamint, ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető az építési helyen belül, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

(4) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 97. 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.

(5)³⁹ Magastető tetőtere beépíthető, de dupla tetőtér nem alakítható ki.

(6)⁴⁰ A Radnóti utca- és Dózsa György utca közötti tömbbelsőben, a Hajdúsámsoni-főcsatorna menti zöld folyosóban (a szabályozási terven kijelölt „lakóövezeten belüli ökológiai zöldterületen”) a saroktelkek kivételével építmény nem helyezhető el. Állattartó épület azonban a sarok telkeken sem helyezhető el.

(7)⁴¹ Híradástechnikai ill. média szolgáltatók antennáinak elhelyezése:

- a) Híradástechnikai ill. média szolgáltatók antenna - oszlopa újonnan csak lakóterülettől, településközpont-vegyes területtől, üdülő területtől 200 méternél távolabb helyezhető el (településképi bejelentési eljárás lefolytatása mellett), ahol ezt egyéb jogszabályok nem tiltják meg.
- b) Technológiai építményként magassága az övezetben egyébként előírt legnagyobb építménymagasság korlátozása alá nem esik, ha településképi, tájképi, vagy egyéb szabályok egyébként azt nem korlátozzák.
- c) Meglévő antennatartó oszlop megtartható és a szükséges mértékig egy alkalommal magasítható, amennyiben a környezetre nézve nem jelent veszélyforrást. (Javasolt, hogy a szolgáltatók közösen használjanak antennatartó oszlopot.)

⁴²(8) Az egyes építési övezetekben az övezet sajátos használatától eltérő, meglévő (hatósági engedéllyel működő) építmény kialakult rendeltetése szerint megtartható, amennyiben az eltérő rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a területnek, a szomszédos telkeknek és építményeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, illetőleg használatát.

³⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(1).

³⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(2).

⁴⁰ Megállapította az 1/2013 (II.1.) rendelet 2.§

⁴¹ Megállapította az 1/2013 (II.1.) rendelet 2.§

⁴² Megállapította a 16/2014. (IX.11.) rendelet 1.§

A megtartott építmény a környezetre nézve korlátozó körülmények megszüntetése érdekében a rendeltetéshez tartozó technológia korszerűsítésével összefüggésben egy alkalommal a kapacitás növelése nélkül legfeljebb az övezetben lehetséges mértékig bővíthető.

A lakóterületek tagozódása

7. §

- (1)⁴³ A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:

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

Lk-2 építési övezet Kisvárosias lakóterület 8. §

- (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 4,0 m utcai homlokzatmagasságú, de az 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - 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) ⁴⁴Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkert mérete 3,0 m.

⁴³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(3).

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)⁴⁵ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

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

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

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az oldalkertek minimális mérete 6,0 méter.
- (8)⁴⁶ Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:
- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 3§.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.
- (9)⁴⁷ Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni.
- (10)⁴⁸ Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (11)⁴⁹ A lakásokhoz tartozó gépjárművek telken belül épületben, az eltérő rendeltetési egységekhez számított gépjárművek telken belül legalább szabad téren helyezendők el., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.

Lke-3 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
9. §

- (1) Az övezetbe a településközpontot övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprozódások

⁴⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(4).

⁴⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(5).

⁴⁶ A hivatkozásokat módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(6).

⁴⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(7).

⁴⁸ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(8).

⁴⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(9).

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)⁵⁰ a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű, 3,0 vagy 5,0 m előkerttel.

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

(4)⁵¹ a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

* Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

(5)⁵²- Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:

- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 3. §.
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 4. §.
- tartalmazza. 6. §.

(6). Az oldalkertek minimális mérete 5,0 m

(7) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.

⁵⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(10).

⁵¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(11).

⁵² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(12).

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

(9)⁵³ *A lakásokhoz, rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműveket telken belül épületben, ennek hiányában legalább szabad téren kell elhelyezni., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.*

Lke-4 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10/A. §⁵⁴

(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)⁵⁵ Az övezetben elhelyezhető:

- kétlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

b)⁵⁶ Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- legfeljebb néglakásos 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) ⁵⁷ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, 5 méter mélységű előkerttel.

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

(4) ⁵⁸ a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

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

⁵³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(13).

⁵⁴ A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(14).

⁵⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(15).

⁵⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(16).

⁵⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(17).

⁵⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(18).

- (5) ⁵⁹- Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3. §
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. § tartalmazza.
- (6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- (7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a
- (8)⁶⁰ *A lakásokhoz, rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműveket telken belül épületben, ennek hiányában legalább szabad téren kell elhelyezni., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.*

Lke-5 és Lke-5* építési övezetek
Kertvárosias lakóterület
10/B. §⁶¹

- (1) Az övezete Sámsonkert déli oldala mellett létesülő új lakónegyed központjában kijelölt 6,0-7,5 m közötti építménymagsságú kertvárosias lakóterületek tartoznak.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület.
 Az Lke-5* övezetben
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 amely lakást is tartalmaz.
- 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 rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
 amely lakást is tartalmaz.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
 - szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) a) Az övezet telkeinek beépítése szabadon álló, 5 méter mélységű előkerttel.

⁵⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(19).

⁶⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(20).

⁶¹ Beiktatta a 26/2006. (IX.15) rendelet.

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

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

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

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

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

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

(6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.

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

(8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.

- a) Az utcafronti épületeken csak magas tető és cserépfedés alkalmazható. (Kék és zöld színű tetőhéjazat nem alkalmazható.)
 b) A közterület felőli kerítések elkészítéséhez csak tégl-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyag lemez 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 hátsókertet kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.

(9) A lakásokhoz tartozó gépkocsik telken belül épületben, a rendeltetési egységekhez számított gépkocsik közterületen helyezendők el.

Lke-6 és Lke-7 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10/C. §⁶²

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

⁶² Beiktatta a 26/2006. (IX.15) rendelet.

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

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.

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

- Az Lke-6 övezetben legfeljebb 6 lakásos lakóépület.
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- gazdasági és kézműipari épület, állattartó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

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

b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül (Lke 6 övezetben a telek méretétől függően az utcával párhuzamosan sorolt rendeltetési egységekből álló) szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

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

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

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

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

(6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.

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

(8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.

- 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-, fémpálcás-, 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.

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) ⁶³ a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület *max. két lakással (saroktelken max. 3 lakással)*
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak Figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) ⁶⁴ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel. Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

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

⁶³ Módosította a 16/2007 (III.30) 3§(23), és 5/2010(III.5) rendelet

⁶⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) 3§(24), és 5/2010(III.5) rendelet

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

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

- (5) A megengedett legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %-a
- (6) Az oldalkert minimális mérete 4,5 m.
- (7) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (8) ⁶⁵ *Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 35 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. A lakó zónában a fő rendeltetési egységek funkcióit kiegészítő melléképület elhelyezhető, gazdasági és állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.*
- (9) ⁶⁶ *Melléképületek közül a gazdasági épületek, állattartó épületek építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon. Az állattartó épületek telepítési védőtávolságát az önkormányzat állattartásról szóló rendelete tartalmazza.*
- (10) *Gépjárművek telken belül helyezendők el.*

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

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-5-el jelölt (korábbi kertségekből kialakuló, Sámsonkerti és Martinkai) lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,0 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) ⁶⁷ a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület *max két lakással*
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)
- c) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével:

⁶⁵ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(25).

⁶⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(25).

⁶⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(26).

- Kézműipari épület
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény

(4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló:

- a) ⁶⁸Az épületeket az oldalhatáron álló beépítési mód szerint meghatározott építési helyen belül, az építési oldalt jelentő telekhatártól 1,0 méter (csurgó távolságra) kell elhelyezni. *Amennyiben meglévő telek szélessége nem éri el az övezetben alakítható telek minimális szélességét a csurgó távolsága 0,5 m.*
- 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) ⁶⁹Mezőgazdasági (hagyományos kertségi) épület, lakóépület nélkül, - *ill. gazdasági és állattartó épület csak a lakó zóna mögötti 20m-es telek részen, a gazdasági zónában helyezhető el, építési helyen belül és a főépület felőli építési oldalon.*

(5) ⁷⁰ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

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

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

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

- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 40 %-a
- (7) Az oldalkert minimális mérete 4,0 m.
- (8) Az övezet építési telkei csak:

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

⁶⁸ Módosította a 5/2010 (III.5.) rendelet

⁶⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(27).

⁷⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(28).

- (9)⁷¹ Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 35 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. A lakó zónában a fő rendeltetési egységek funkcióit kiegészítő melléképület elhelyezhető, gazdasági és állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.
- (11) Melléképületek közül a gazdasági épületek, állattartó épületek, géptárolók, terménytárolók építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon. Az állattartó épületek telepítési védőtávolságát az önkormányzat állattartásról szóló rendelete tartalmazza.
- (10)⁷² (11) Gépjárművek telken belül helyezendők el.

Településközpont- vegyes építési övezetek általános előírásai

13. §

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

Vt : településközpont vegyes terület

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

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

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

- (a)⁷³ A telken belül, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen. *A lakások számított parkolóit teljes egészében telken belül és épületben kell elhelyezni. Az egyéb rendeltetési egységek parkolóit telken belül épületben, vagy az udvaron kell biztosítani, illetőleg a parkolók a Város parkoló rendelete alapján és feltételei szerint elhelyezhetők közterületen is az építetők költségére. Nagy forgalmú, ill. tömegrendezvények tartására alkalmas intézmények számított parkolói, amennyiben egymáshoz 200 m-es távolságon belül vannak az OTÉK 42§ (10) bekezdése alapján 50%-al csökkenthetők. Meglévő intézmények (épületek) átalakítása, rendeltetés módosítása vagy bővítése esetén a parkolóigény különbözetét kell érvényesíteni, az előző bekezdéseket is figyelembe véve.*
- (b)⁷⁴ Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött *legalább +0,9 m*

⁷¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(29).

⁷² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 3§(29).

⁷³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(1).

magasságban,. *előkert esetén lakás padlójavonala legalább a +0,45m magasságban helyezendő el, egyéb rendeltetési egység padlójavonala az utcai járdához képest +0,15 m szinten is lehet.*

- (c)⁷⁵ A településközponti vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni. *Az épületek korszerű, a mai igényeknek megfelelő és a mai kort megjelenésében is tükröző, ugyanakkor a kialakult településképhez, a kisváros jellegéhez és léptékéhez építészetileg, és anyagaiban is hagyományosan illeszkedő épületek kell, hogy legyenek.*
- (d) A vegyes területeken állattartó épületek csak kisállatok tartása céljából helyezhetők el.
- (e) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsik áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- (f)⁷⁶ A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték. *A tetőtér akkor építhető be, ha a megnövekedett parkoló igény kielégíthető.*
- (3)⁷⁷ *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.*

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

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2)⁷⁸ a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, *művelődési*, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

⁷⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(2).

⁷⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(3).

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

⁷⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(5).

⁷⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(6).

- (3)⁷⁹ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli, -ill. a *Vt-1** alövezetben szabadon álló, 12 m előkerttel.
- (4)⁸⁰ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-1	O	1500	-	-	35	4,5 - 9,0*	-
<i>Vt-1*</i>	SZ	1500	-	-	35	4,5 – 9,0 *	-
Vt-1x	SZ	1500	-	-	50	4,5 – 10,5 **	-

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

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

(5)⁸¹

(6)⁸² A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében, az építési helyen belül, a 6 § (3) bekezdés szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

(7)⁸³ Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(8)⁸⁴

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

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

- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- 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)⁸⁵ Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú, előkert nélküli., -ill. a szabályozási terv szerinti előkertes.

⁷⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(7).

⁸⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) 4§(8), és 5/2010. (III.5.) rendelet

⁸¹ Törölte a 34/2010.(XII.20.) rendelet 2.§.

⁸² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(9).

⁸³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(10).

⁸⁴ Törölte a 3/2011 (II.11) rendelet 1§(5).

(4)⁸⁶ 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 kocsiáthajtóval egybekötött gazdasági bejárata, külön személybejárata és korlátozás nélküli portálszerkezete lehet.

(5)⁸⁷ A gépkocsi tárolók az utcákról közvetlenül nem nyílhatnak.

(6)⁸⁸ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építmény- magassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-2	Z	300	12	-	60**	5,5 - 7,5*	-
Vt-2x	Z	300	12	-	60**	5,5 – 9,0*	-

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

* a templomtorony az építmény magasság számításánál figyelmen kívül hagyandó

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

(7)⁸⁹ A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(8)⁹⁰ Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(9)⁹¹

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

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.

(2) Az övezet telkeinek beépítése hézagosan zárt sorú, zárt sorú, előkert nélküli.

⁸⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(12).

⁸⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(13).

⁸⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(14).

⁸⁸ Módosította a 16/2007 (III.30), 4§(15-16), 34/2010. (XII.20.) 3.§. és 3/2011(II.11.) rendelet

⁸⁹ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(17).

⁹⁰ A bekezdés sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(18).

⁹¹ Törölte a 3/2011 (II.11) rendelet 1§(5).

- (4)⁹² Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

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

** Saroktelek beépítettsége 60% lehet.

(1)⁹³

(2) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) 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.

(4)⁹⁴ A teleknek egy gazdasági bejárata lehet, gépkocsitárolók az utcákról közvetlenül nem nyílhatnak.

(6)⁹⁵

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)

⁹² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(20).

⁹³ Törölte a 34/2010.(XII.20.) rendelet 2.§.

⁹⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(21).

⁹⁵ Törölte a 3/2011 (II.11) rendelet 1§(5).

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)⁹⁶ Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, *előkertes*.

(4)⁹⁷ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

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

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

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

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

(5) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(7)⁹⁸ A 18,0 méternél szélesebb telkek és a saroktelkek esetében a 6§ (3) bekezdés. szerint szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.

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

(1) Az övezetbe a településközpont általános adottságú lakóterületei tartoznak.

(2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,0 m utcai homlokzatmagasságú, de az 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(3) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Lakóépület
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
- Igazgatási épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)

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

- Sportlétesítmény
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület

⁹⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(23).

⁹⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(24).

⁹⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(25).

- 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)⁹⁹ Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-5	O	400	14	30	40**	4,0 - 6,0*	-

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

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

(6)¹⁰⁰

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

(7) ¹⁰¹ - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:

- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 3. §.
- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §.
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §.

tartalmazza.

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

Gazdasági övezetek általános előírásai¹⁰²

19. §

(1) A település területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
 Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 Gip-1 Ipari gazdasági terület
 került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

⁹⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(26).

¹⁰⁰ Törölte a 34/2010. (XII.20.) rendelet 2.§.

¹⁰¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 4§(27).

¹⁰² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(1).

- a)¹⁰³ A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat az OTÉK 42§ (2) bekezdése szerint és módon *teljes egészében telken belül* szükséges biztosítani.
- b)¹⁰⁴ A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíz tisztító létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- c)¹⁰⁵ A védőterületet annak terhére, *ill.* annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- d) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

Gksz-1, ¹⁰⁶Gksz-1x 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)¹⁰⁷ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gksz-1	SZ	1500	-	-	45	7,5	-
Gksz-1x	O	1000	-	-	50	5,0	-

¹⁰³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(2).

¹⁰⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(3).

¹⁰⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(4).

¹⁰⁶ A 14/2013.(IV.26.) rendelet kiegészítése

¹⁰⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(52).

(4)..A telkek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

(5)¹⁰⁸ A Gksz-1 övezetben az építési helyet a szabadon álló (a Gksz-1x övezetben oldalhatáron álló) beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során a Gksz-1 övezetben legalább 10,0 mélységű (a Gksz-1x övezetben legalább 5,0 mélységű) előkert, 6,0 méter hátsó kert és 4,0 méter oldalkertet kell biztosítani. Az előkertben közműcsatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.

¹⁰⁹Gksz-2 építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
20./A §

(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

c) 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.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			¹¹⁰ legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gksz-2	SZ	1500	-	-	60	12,5	-

(4)..A telkek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

(5) Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során legalább 10,0 mélységű előkert, 6,0 méter hátsó kert és 4,0 méter oldalkertet kell biztosítani, illetve a szabályozási terv tünteti fel az ettől eltérően szabályozott esetekben az építési hely határvonalait. Az előkertben közműcsatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.

¹⁰⁸ Módosították a 16/2007 (III.30) 5§(6), 5/2010.(III.5) és 14/2013.(IV.26.) rendeletek

¹⁰⁹ A 13/2013.(IV.26.) rendelet kiegészítése

¹¹⁰ Módosította a 26/2014.(XII.18) sz. önkormányzati rendelet 1.§. (1) bekezdése

- (6) A technológiai építményeket az építménymagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá.

Gip-1, Gip-1* építési övezet

Ipari gazdasági terület

21. §

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) ¹¹¹ Az övezetben a *Gip-1* alövezet kivételével* csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-gazdálkodás, *energiaszolgáltatás*, stb) helyezhetők el.
A létesítmények elhelyezésének feltételeit, környezetre gyakorolt hatását, a szükséges védőterületeket és védőtávolságokat és az ezzel kapcsolatos intézkedéseket a illetékességgel rendelkező szakhatóságok szabják meg.
- (3) Az ipari gazdasági területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló vagy saját szennyvíztisztító létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (5) ¹¹² Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

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

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

- (6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (7) ¹¹³ Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során *legalább* 10,0 mélységű előkertet, 10,0 méter hátsó kertet és 6,5 méter oldalkertet kell biztosítani.

¹¹¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(7).

¹¹² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(8).

Az előkertben közmű-csatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.

- (8) ¹¹⁴ 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.

Különleges építési övezetek általános előírásai¹¹⁵

22. §

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

A) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

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

B). BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

<i>K-rek</i>	<i>Rekreációs célú különleges terület</i>
<i>K-sport</i>	<i>Nagy kiterjedésű sportolási terület</i>

Kmü építési övezet

Mezőgazdasági üzemi terület

23. §

- (1) ¹¹⁶ Az övezetbe a meglévő, *átalakuló* és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

¹¹³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(9).

¹¹⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(10).

¹¹⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) 6§(1), és 5/2010 (III.5.) rendelet

¹¹⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(11).

- (2.)¹¹⁷ A város belterületi határától, meglévő és tervezett lakóterületektől 300 m- en belül állattartó telep nem létesíthető, - meglévő telep csak a szakhatóságok eseti előírása alapján a technológia korszerűsítésével tartható fenn, - környezetvédelmi okokból a keletkező ártalom csökkentése érdekében a technológiával összefüggésben egyszeri, kis mértékű (max. 30 % -os)_bővítése lehetséges.
- (3)¹¹⁸ A belterület 300 méteres környezetében új major (mezőgazdasági üzemi terület) csak településrendezési tervmódosítás keretében létesíthető, amennyiben a környezeti feltételek biztosíthatók.
- (2)¹¹⁹ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

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

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

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4)¹²⁰ A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűrott kúttal kell rendelkezni.
- (5)¹²¹ A telepeken, üzemeken belül keletkező szennyvíz, technológiai víz, trágya, trágyalé összegyűjtéséről, kezeléséről zárt rendszerű műtárgyakban a környezetvédelmi hatóság utasításának megfelelően telken belül kell gondoskodni.
- (6)¹²² A telephelyeket körben minimálisan 1/2 oldalkert szélességben beültetési kötelezettség terheli.

„Ksp” jelű övezet

¹¹⁷ Módosította a 15/2014. (IX.11.) rendelet 2.§-a

¹¹⁸ Módosította a 15/2014. (IX.11.) rendelet 2.§-a

¹¹⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(12).

¹²⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

¹²¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

¹²² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 5§(13).

Sportolási célú különleges terület

24. §

- (1) ¹²³ Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, *uszoda*, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) ¹²⁴ Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket *építészeti szakmai* tervtanácson kell bemutatni, *kivéve, ha tervpályázat pályadíjas műve valósul meg.*
- (3) a) A beépítés módja szabadon álló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
d) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés engedélyezhető.
e) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.
- (4) ¹²⁵ A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben *a talajvíz, belvíz figyelembe vételével* építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) ¹²⁶ Az övezetet *teljes* közművesítéssel kell ellátni.
- (6) ¹²⁷ *A számított parkolókat a területen kell elhelyezni.*
- (7) ¹²⁸ *A külterületekkel határos sport-területeken (Sámsonkert, Martinka) az (1) bekezdés, valamint elsődlegesen térigényes szabadtéri sport, turisztika, lovassport, ezek kiegészítő építményei és ezekkel összefüggésben ellátó, szálláshely szolgáltató létesítmények szolgálati lakás helyezhetők el legalább részleges közművesítéssel.*

„Kid-1” jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

25/A. §

- (1) Az övezet az Idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

¹²³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(2).

¹²⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(3).

¹²⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(4).

¹²⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(5).

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

¹²⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(6).

- (3) ¹²⁹ A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) ¹³⁰ Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal.
- a) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lóartással 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.

„Kid-2” jelű övezet ¹³¹
Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
25/B. §

- (1) Az övezet az Idegenforgalomhoz, turizmushoz, kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, lakások, valamint 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 a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. A közüzemi szennyvízhálózat megvalósulásáig közműpótló létesítése megengedett, a szennyvízhálózat megvalósulása utáni rákötési kötelezettséggel.
- (5) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 40 %-os beépítettségével lehet elhelyezni legfeljebb 12,5 méteres építménymagassággal.

 - a) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lóartással 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.

- (6) Az övezetben alakítható telek legkisebb területe 1500 m²
- (7) ¹³²A terület beépítését megelőzően az építetőnek Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyeztetett módon el kell készíteni az örökségvédelmi hatástanulmány területre vonatkozó régészeti munkarészét

¹²⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(7).

¹³⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(8).

¹³¹ Módosította a 13/2007 (VI.4.) rendelet 2§(2).

¹³² Megállapította a 13/2010.(VI.4.) rendelet

„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) ¹³³ Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 15 %-os beépítettségével kell elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal, *min. 5,0m előkerttel. A területet oldalkert méretben körben fásítani kell.*
- (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.
- (7) ¹³⁴ *A szükséges parkolók teljes egészében a területen belül alakítandók ki.*

„K-öko” jelű övezet
Különleges ökológiai mintaövezet
27. §¹³⁵

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

„Ktem” jelű övezet
Temetők különleges terület
28/A. §¹³⁶

- (1) Az övezetbe a temetők területe tartozik.

¹³³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(9).

¹³⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(10).

¹³⁵ Megállapította az 5/2010 (III.) rendelet

¹³⁶ A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(12).

- (2)¹³⁷ A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) és a temető üzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (3)¹³⁸ Az építés feltételei:
- a) A beépítés módja szabadon álló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
 - c) Telekalakítás során a temető területe nem osztható meg, de a szabályozási tervvel összhangban bővíthető.
 - d) ¹³⁹ A létesíthető maximális építménymagasság a ravatalozó esetében 6,0 méter lehet, amibe harangtorony nem számít bele, – minden más esetben 3,5 m.
 - e) ¹⁴⁰ Részleges közművesítés szükséges
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.
- (5)¹⁴¹ A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő építmény, reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.

„Kkegy” jelű övezet
Kegyeleti parkok különleges területe
28/B.§¹⁴²

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

„Krek” jelű övezet
Rekreációs célú különleges terület
29. §¹⁴³

- (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.

¹³⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(13).

¹³⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(14).

¹³⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(15).

¹⁴⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(16).

¹⁴¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(17).

¹⁴² A § sorszámát módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(12).

¹⁴³ Beiktatta a 16/2007 (III.30) rendelet 6§(18).

(2) Az övezet alövezetekre bontott, a következők szerint:

- a) Krek-1: lakás (villaszerű beépítés)
- b) Krek-2: sport- és szabadidős terület és kiszolgáló létesítményei
- c) Krek-3: vendéglátás, (kilátó) kereskedelem, szolgáltatás parkosított környezetben
- d) Krek-4: közlekedési célú terület

(3) Az övezetben a szabályozási terven kijelölt tömbök (alövezetek) kialakításához szükséges telekalakítások a szabályozási terven jelöltek szerint történhetnek. Az így kialakuló telkek a Krek-1 alövezet kivételével, ahol a telekalakítás szabályait az alövezet részletes előírásai tartalmazzák, tovább nem oszthatók.

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

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

(6) Az alövezetek részletes területhasználati és építési szabályai:

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

a) Az övezetben elhelyezhető: - lakás legfeljebb 5 db, (lakásonként különálló, önálló épületben.)

- Az elhelyezhető rendeltetési egységhez tartozó kiszolgáló helyiségek a rendeltetési egységet magában foglaló épületen belül. (melléképület nem építhető.)

b) Az építési telek beépítésének előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 35 %
- legkisebb zöldfelület aránya: 50 %

c) A telekalakítás övezeti szabályai:

- Alakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- Alakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- Alakítható legkisebb telekmélység: 30 m

d) A lakásokat magában foglaló épületeket „villaszerű” elhelyezéssel, megjelenéssel kell kialakítani. (Villaszerű: szabadonállóan elhelyezett, a megközelítést szolgáló út felé szervezett fő homlokzat, de az épület minden homlokzata igényesen kialakított, jelen ház 1.sz. mellékletében megfogalmazott melléképületek nem létesülnek.)

e) Az épületeket az övezeti előírásoknak megfelelően kijelölt építési helyen belül, szabályozási terven feltüntetett kötelező építési vonal figyelembe vételével kell elhelyezni. A lakónegyed kiszolgáló útja felől 5,0 előkertet kell elhagyni, mely egyúttal a kötelező utca felőli építési vonalat is jelenti. A belső zöldterület felőli megközelítést szolgáló közlekedési terület felől előkert nélküli beépítést kell megvalósítani, mely ebben az irányban a kötelező közlekedési terület felőli építési vonalat is jelenti. Hátsó kert a kötelező utca (közlekedési terület) felől meghatározott kötelező építési vonaltól mért 25,0 méter (beépíthető telekmélység) mögötti telekrész.

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

a) A övezetben elhelyezhető:

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

b) Az építési telek beépítésének előírásai:

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

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

a) A övezetben elhelyezhető:

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

b) Az építési telek beépítésének előírásai:

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

(4.4) Krek-4: közlekedési célú terület

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

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

- (1)¹⁴⁴ A települési kommunális létesítmények elhelyezésére, (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, *szennyvízáttemelő műtárgyak elhelyezésére*) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2)¹⁴⁵ A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett, *ill. előírt* védőtávolságot kell biztosítani.
- (3)¹⁴⁶ A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén *megfelelő védőzöld felület kialakításával* lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban
- (4)¹⁴⁷ *A felhagyott területeket rekultiválni kell.*
- (5)¹⁴⁸ *Hulladékudvar a település gazdasági övezeteiben alakítható ki.*

„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.

„Kh” jelű övezet
Honvédelmi célú különleges terület
32/A. §

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.

¹⁴⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(1).

¹⁴⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(2).

¹⁴⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(3).

¹⁴⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(4).

¹⁴⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(4).

Különleges Beépítésre nem szánt területek övezetei

32./B §¹⁴⁹

- (1) Az OTÉK. 30/B.§. alapján a szabályozási terv az alábbi övezeteket jelöli ki:
 - K-rek rekreációs célú övezet
 - K-sport nagykiterjedésű sportolási célú övezet
- (2) Az övezetekben épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- 3) Az övezetekben elhelyezhető építmények köre és a betartandó építési paraméterek:

a) az övezetben elhelyezhető

K-rek (rekreációs célú) övezetben:

- Horgászás, sportolás, pihenés építményei
- Kereskedelmi, vendéglátó létesítmény

K-sport (nagykiterjedésű sportolási célú) övezetben:

- Sportolás, pihenés építményei
- Kereskedelmi, vendéglátó létesítmény

b) megengedett legnagyobb építménymagasság:

- K-rek (rekreációs célú) övezetben: 4, 0 m
- K-sport (nagykiterjedésű sportolási célú) övezetben: 12,0 m

c) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

d) Kereskedelmi, vendéglátó ill. fedett sport építmények elhelyezése esetén legalább részleges közművesítettséget kell biztosítani.

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 - kötöttpályás (vasúti)

- (2) ¹⁵⁰ 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. Haddházi út külterületi szakasza

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

Országos mellékút 30 m

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

¹⁴⁹ Megállapította az 5/2010 (III.5.) rendelet

¹⁵⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(5-6-7-8).

Helyi gyűjtőút „ x „ m

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- *Petőfi u (az elkerülő 471 út megépültét követően)*
- Csokonai utca
- *Hadházi út belterületi szakasza*
- Az Árpád út és Hadházi út között, a vasúti pályatest déli oldalán tervezett összekötő út.
- Garai u
- Bodzás utca és nyugati irányú a meghosszabbításaként tervezett új utca, egészen a 471 sz. út elkerülő szakaszáig
- *Az Árpádút és a Szatmári u között tervezett új keleti út*
- *Szatmári u*
- A Szatmári és Nagyszőlőskert utcák között tervezett É-D irányú új gyűjtőút.
- Fő utca (Sámsonkert)
- Muskátli utca- Szűcs utca *a Petőfi utcáig*¹⁵¹ (Sámsonkert)
- Martinka- Sámsonkert közötti tervezett út, kapcsolódva a Muskátli utcához.
- Nagyszőlőskert utca

Külterületi fő dűlőutak esetén 16 m

Kiszolgáló utak esetén 12 m, *egyedi méretezéssel 10 m.*

Kerékpárút esetén 3 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési létesítmények
- közművek és hírközlési létesítmények

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

Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés

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

Tervezett külön szintű vasút- közút kereszteződés

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

(5)¹⁵² 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.

d)¹⁵³ Az övezet közterületei geodéziai felmérés alapján a meglévő épületek bejáratait, meglévő növényzetet, köztárgyakat is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M=1:250 léptékű, - egy nagyobb, összefüggő területre készített - megfelelő részletezettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, felépítményeket, lámpaoszlopokat, stb. és a telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.

¹⁵¹ Módosította a 3/2011.(II.11.) rendelet

¹⁵² Módosította a 26/2006. (IX.15) rendelet.

¹⁵³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(9).

Z-1 övezet
Közparkok területe
34. §

- (1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:
 „Z” Közpark
 beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (3) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekekocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
 (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
 - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (5) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.
- (6)¹⁵⁴ *Az övezet park területei geodéziai felmérés alapján a meglévő útcsatlakozások a meglévő megtartandó növényzetet is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M=1:250 léptékű, -, összefüggő területre készített - megfelelő részletezettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, sétányokat, stb. és a talaj adottságokhoz igazodó telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.*

Erdőterületek általános előírásai ¹⁵⁵

35. §

- (1) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
 Ev védelmi célú erdő
 Eg gazdasági célú erdő
 övezetek kerültek megkülönböztetésre.
- (2)¹⁵⁶ *Fásításra a területen honos fafajták alkalmasak.*

¹⁵⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 7§(10).

¹⁵⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(1).

¹⁵⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(2).

Ev övezet
Védelmi rendeltetésű erdők
36. §

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

Eg övezet
Gazdasági erdők
37. §

- (1) ¹⁵⁷ Erdő a település igazgatási területén a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett honos fafajtákkal a természetvédelmi és a NATURA 2000 hálózat hatálya alá eső területek kivételével bárhol létesíthető, 1 ha-nagyobb erdő telepítése esetén meg kell kérni az örökségvédelmi hatóság előzetes véleményét is. A 10 ha.-t meghaladó erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

Mezőgazdasági övezetek általános előírásai ¹⁵⁸

38. §

- (1) ¹⁵⁹ A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része, ahol egyidejűleg a védett területekre vonatkozó külön előírásokat is be kell tartani.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Msz-1	Többségében szántó művelésű terület
Mgy-1	Többségében gyeplő, legelő művelésű terület
Mk-1	Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) ¹⁶⁰ A területen elhelyezhető építményeket az OTÉK 29§-ának, ill. jelen szabályzatnak megfelelően kell elhelyezni és kialakítani.
- (4) ¹⁶¹ Nyomvonalas létesítmények építése, és a föld felszint 30 cm –nél mélyebben érintő földmunkák esetén az Örökségvédelmi szakhatóságot előzetesen értesíteni kell.

¹⁵⁷ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(3).

¹⁵⁸ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(4).

¹⁵⁹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(5).

¹⁶⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(6).

Msz-1 és Msz-1* övezet
Többségében Szántó művelésű terület¹⁶²

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)¹⁶³ Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, *a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények*, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3)¹⁶⁴ Épületeket jelen előírás 38§(3) figyelembevételével lehet *elhelyezni önállóan megközelíthető területen, szabadon álló beépítési móddal, a 10 000 m² területnagyságot el nem érő telken 3,5 m, - a 10 000 m² (1 Ha) nagyságot meghaladó telken maximum 7,5 m építménymagassággal, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet. Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó telek nagyságától felújítható, korszerűsíthető, a (2) bekezdésnek megfelelően rendeltetése megváltoztatható, beépített alapterülete 5%-al növelhető.*
- (4)¹⁶⁵ A technológiai jellegű épületek. (silók, felvonók, antennák, adótornyok, szélmotorok) vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs, *de a településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedély készítendő, amely a tájvédelmi szempontokat is figyelembe veszi.*
- (5)¹⁶⁶ *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)¹⁶⁷ *Az önkormányzat a telektulajdonosoknak elrendelheti a határos dűlők legalább egyoldali fásítását honos fafajtaikkal, úgy, hogy az lehetőleg a dűlőre magára nézve legyen árnyékvető.*
- (7)¹⁶⁸ *Gazdasági erdő a tulajdonos szándéka szerint a 37 § (1) bekezdése szerint létesíthető.*
- (8)¹⁶⁹ *Msz-1* övezet a 471-es elkerülő út és a meglévő település közti területsáv, ahol megmarad a jelenlegi földhivatali bejegyzésnek megfelelő művelési ág és területhasználat, amennyiben a tulajdonos a szántó művelési ágat meg kívánja változtatni az övezetben csak gazdasági erdő telepíthető.*

¹⁶¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(7).

¹⁶² Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(8).

¹⁶³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(9).

¹⁶⁴ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(10).

¹⁶⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(11).

¹⁶⁶ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

¹⁶⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

¹⁶⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

¹⁶⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(12).

Mgy-1 övezet
Többségében gyeplő művelésű terület
40. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő 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) ¹⁷⁰ Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, *a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények*, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként *nem* tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) ¹⁷¹ Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el. A mező és erdőgazdasági építmények 7.5 métert meg nem haladó építménymagassággal helyezhetők el. *Meglévő tanya függetlenül a hozzá tartozó telek nagyságától felújítható, korszerűsíthető, a (2) bekezdésnek megfelelően rendeltetése megváltoztatható, beépített alapterülete 5%-al növelhető.*
- (4) ¹⁷² *Torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.*
- (5)

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

- (1) ¹⁷³ Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével *a kiszolgáló út tengelyétől 12,0 m távolságra* helyezhető el 1 db magas tetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő megjelenésű és anyaghasználatú gazdasági épület. Az építmények padlóvonal max. 0,30 m lehet. Az épületet oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni. Az épületek alatt pinceszint nem létesíthető.
- (2) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (4) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

¹⁷⁰ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(13).

¹⁷¹ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(14).

¹⁷² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(15).

¹⁷³ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(16).

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

- (1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: az egyéb nyílt csatornák medre és partja. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízgazdálkodással és a vízkár-elhárítással, kapcsolatos építményeken kívül egyéb építmények nem helyezhetők el.
- (2) V-2 -jelű övezetbe tartoznak, a fő vízgazdálkodási területek: a fontosabb közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) V-3 -jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (4) ¹⁷⁴ *Vízgazdálkodási területek meder szélétől számított 5-5 m távolságon belül építmény nem helyezhető el, biztosítani kell a vízvédelem és karbantartás járművei részére a megközelítés lehetőségét.*

A helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás
43. §

- (1)¹⁷⁵ Épített örökség védelme:
 - a)¹⁷⁶ Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter, *ill. a településrendezési terv örökségvédelmi hatástanulmánya* alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő köztéttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke. *A szabályozási tervben védettségre jelölt épületeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.*
 - b)¹⁷⁷ *Védett építmény környezetének minősül a helyi épített örökség védelemről szóló rendeletben, műemlék épület estében a szabályozási tervben a védett építmény érvényesülése céjából 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,*

¹⁷⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 8§(17).

¹⁷⁵ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(1).

¹⁷⁶ Módosította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(2).

¹⁷⁷ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

- c)¹⁷⁸. *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)¹⁷⁹. *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)¹⁸⁰. *Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24. § foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Hajdú - Bihar Megyei Múzeumok Igazgatóságát.*

(2) Természetvédelem¹⁸¹

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

(3) Környezetvédelem¹⁸²

- 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 vízadó rétegbe szennyeződés kerüljön. Csak zárt szennyvízgyűjtő, trágya, trágyalé, technológiai tárolók létesíthetők, - csapadék elvezető rendszerbe, élő vízbe csak tisztított csapadékvíz vezethető.*
- c) *Növelni kell a település erdősültségét, a dűlőutak és a városi utak, parkok fásítását.*
- d) *A felhagyott bányaterületeket, szennyvízgyűjtőt, szeméttelpepet rekultiválni kell, meg kell akadályozni az eróziót.*

¹⁷⁸ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

¹⁷⁹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

¹⁸⁰ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(3).

¹⁸¹ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(4).

¹⁸² Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 9§(5).

A településrendezés sajátos jogintézményei ¹⁸³
44§ ¹⁸⁴

- (1) *Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :
a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),*
- (2) *A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni, - kivéve, ha a közterület lakóút, vagy kiszolgáló út, és létesítése magánkezdeményezésre újonnan építésbe vont területek feltárására a lakosok szűkebb körének, vagy jogi személyek érdekében áll, ill. a közterület alakítás eredménye náluk jelentkezik.
Utóbbi esetben az önkormányzat megállapodással az érintettek költségére a közterületeket kialakíthatja.*
- (3) *Az önkormányzat abban az esetben, ha a településfejlesztés célját veszélyeztetve látja, ill. a fejlesztés részletesebb kimunkálására van szükség rendeletével változtatási tilalmat rendelhet el.*
- (4) *Az önkormányzat az önkormányzati alapellátáshoz szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot állapíthat meg.*
- (5) *Az önkormányzat a településfejlesztés érdekében rendeletével a lakosság által fizetendő útépítési és közművesítési hozzájárulást állapíthat meg.*
- (6) *Az önkormányzat*
- *a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el*
 - *a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), dúlló-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

45. §

- (1) Ezen rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

¹⁸³ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 10§(1).

¹⁸⁴ Megállapította a 16/2007 (III.30) rendelet 10§(1).

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

- (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.

Hatálybalépések:

- | | |
|------------------------------|---|
| • 24/2004.(VI.3.) ÖR.sz. | 2004.június 7. napján lépett hatályba |
| • 26/2006.(IX.15.) | 2006. szept. 15. napján lépett hatályba |
| • 16/2007. (III.30.) ÖR. sz. | 2007. április 2. napján lépett hatályba |
| • 13/2008.(VII.2.) | 2008. július 7. napján lépett hatályba |
| • 5/2010.(III.5.) ÖR. sz. | 2010. március 8. napján lépett hatályba |
| • 13/2010.(VI.4.) | 2010. március 8. napján lépett hatályba |
| • 34/2010 (XII.20.) | 2011. január 1. napján lépett hatályba |
| • 3/2011 (II.11.) ÖR.sz. | 2011. április 12. napján lépett hatályba |
| • 2/2012.(II.16.) ÖR.sz. | 2012. március 19. napján lépett hatályba |
| • 1/2013.(II.1.) ÖR.sz. | 2013. március 4. napján lépett hatályba |
| • 13/2013.(IV.26.) ÖR.sz. | 2013. május 27. napján lépett hatályba |
| • 14/2013.(IV.26.) ÖR.sz. | 2013. május 10. napján lépett hatályba |
| • 15/2014. (IX.11.) sz. ÖR. | 2014. szeptember 26. napján lépett hatályba |
| • 16/2014. (IX.11.) sz. ÖR. | 2014. szeptember 26. napján lépett hatályba |
| • 26/2014. (XII.18.) sz. ÖR. | 2015. január 2. napján lépett hatályba |

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Antal Szabolcs
polgármester

*A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS FOGALMAK*

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

a) **Szabadonálló beépítés:**

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

b) **Oldalhatáronálló beépítés:**

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

Ez alól kivételt képez:

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

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

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

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

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

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

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

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

a). jármű (gépkocsi-, motorkerékpár-, falusias lakóövezetben munkagép) tároló.

b). A háztartással, életvitellel kapcsolatos

- nyári konyha, mosókonyha, szárító,
- tároló épületek (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta,
- állattartó épületek,
- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusító épület,
- kazán helyiség,

Melléképület lakássá nem minősíthető át.

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

¹⁸⁵(4) *Épület együttes:*

Egymással összefüggő azonos építészeti elv és anyaghasználat alapján megtervezett épületek csoportja, amelyek egymáshoz többnyire valamilyen építészeti elemmel kapcsolódnak, eszmei (funkcionális) egységet alkotnak, építészetiileg egymáshoz illeszkednek.

- 1. sz. függelék, Védett természeti értékek, ökológiai hálózat térségi övezeti*
- 2. sz. függelék: régészeti lelőhelyek,*
- 3. sz. függelék: helyi védelemre javasolt épületek, védett területek*
- 4. sz. függelék. Örökségvédelmi hatástanulmány*
- 5. sz. függelék: alátámasztó munkarészek*

¹⁸⁵ Megállapította az 5/2010 (III.5.) rendelet