

Hatályos: 2025. február 27-től

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK HATÁSKÖRÉBEN ELJÁRÓ ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE 33/2020 (XII.29..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Újfehértó Város Önkormányzat Polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró Állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyíregyháza, Téglás, Hajdúdorog, Kálmánháza, Érpatak, Bököny) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint, Újfehértó Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 4/2017. (II. 14.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján, továbbá a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az ott meghatározott feladat-és hatáskörben eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.

évi CLXXXIX. törvényre és a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletre tekintettel a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. § (1) A helyi építési szabályzat eltérő rendelkezéseinek hiányában a településrendezési követelményekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet(továbbiakban: OTÉK) előírásai az irányadók.

(2) Újfehértó város közigazgatási területének külterületére vonatkozó szabályozási tervét az 1. melléklet szerinti S-1 jelű Szabályozási Terve, Újfehértó város közigazgatási területének belterületére vonatkozó szabályozási tervét 2. melléklet szerinti S-2 jelű Szabályozási Terve, továbbá Újfehértó város közigazgatási területének belterületére és külterületére vonatkozó jelmagyarázatot a 3. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg.

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.

(4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1-3 mellékletei tartalmazzák.

(5) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmazznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) Átlagos telekmélység: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.

b) Átmenő telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.

c) Hulladéktartály- tároló: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.

d) Kézműipari rendeltetés: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.

e) Kis mélységű telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.

f) Lovas sport célú épületek kiszolgáló épületei: különösen az állattartó épület, az állatkifutó, a nyitott vagy zárt lovarda, a ló futtató, a takarmánytárló.

g) Nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

h) Őshonos növényfajták: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.

i) Saroktelek: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.

j) Telekmélység: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.

k) Telken belüli kötelező fásítás: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

l) Toronyszerű építmény: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,

b) köztárgy, valamint

c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. § (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 4. függelékének táblázatában szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 4. függeléke tartalmazza.

(2) Az Újfehértó közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben -

legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie. A telepítésre javasolt fa fajtáját illetően Újfehértó Város Önkormányzata külön rendeletének előírásai irányadók.

(3) Kertvárosias lakó és falusias lakó építési övezetekben kialakítható építési telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.

(4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

4. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. § (1) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

(2) A kerítések kialakításánál a következő anyaghasználati és színezési követelményeket kell betartani:

a) a kerítések színének az épület homlokzatával összhangban kell készülnie.

b) a kerítés mezőket deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakítás nélkül, valamint nem falazott kivitelben, vakolt felület nélkül nem lehet készíteni.

c) lábazat és mezőkre való osztás nélküli, tömör kerítés nem építhető, kivéve gazdasági területeken.

d) a kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló helyezhető el.

(3) A településképi szempontból meghatározó területeken a kerítések kialakításánál figyelemmel kell lenni a következő rendelkezésekre is:

a) a kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően kell építeni, jelzésszerű kerítések – a köztérzmenyeket kivéve - nem megengedettek.

b) a kerítéseken létesülő gyalogos bejáratot közrefogó oszlopok között (a kapu felett), a helyi hagyományoknak megfelelő vízszintes- vagy íves keretezés vagy esőtető szerű felső lezárás készíthető.

(4) A helyi hagyományoknak megfelel a kerítés:

a) előkertés beépítés esetén, ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, a teljes utcai homlokzat hosszon áttört kerítésmezőkkel készül, vagy

b) előkert nélküli beépítési mód esetén, ha a főépület utcavonaltól távolabb történő elhelyezésekor, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül, vagy lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel készül a kerítés, de az utcai ablakos homlokzat előtt áttört kerítésmezővel.

c) utcavonalon álló épület elhelyezés esetén (kivéve a közösségi épületeket), ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül.

(5) Függőleges tagolás nélküli (mezőkre történő osztás) és lábazat nélküli teljesen tömör kerítés nem létesíthető.

5. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1-2. mellékletét képező szabályozási tervek rögzítik.

(2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.

(3) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.

(4) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével, országos jelentőségű védett természeti területtel és NATURA2000 területtel érintett területeken, birtokközpontot kialakítani nem lehet. A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyébként elhelyezhető építményeken túl, egyéb építmények nem helyezhetők el.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

6. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. § A lakó területekkel határos azon építési telkeken, amelyek kereskedelmi szolgáltató építési övezetben helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

7. Környezeti károk elleni védelem

8. § (1) Külterületen létesített, a települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Vízhányás-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken a burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. § (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

a) az építési telken telket, telkeket magába foglaló telektömbön belül érintett mély fekvésű területre kiterjedően talajfeltöltést alkalmaznak, és

b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy

c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, egy időben kell megvalósítani.

(3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

(4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

10. § Újfehértó Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 4. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

9. A közművek előírásai

11. § (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:

a) teljes közművesítettség: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, intézmény terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipar terület – egyéb ipari terület és ipar terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület, különleges sport terület, különleges kutatás-fejlesztés területe, különleges lovas turisztikai terület.

b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület.

(2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.

(3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges.

(4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

10. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

12. § (1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, és a szükséges közmű elhelyezésére a vonatkozó ágazati előírások szerinti engedélyezési eljárás során közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.

(2) Új magánutakat létesíteni speciális telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:

a) az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.

b) a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:

a)

b) ha az adottságok miatt a telek megosztása szabályozási terv szerinti közvetlen közterületi megközelítése miatt másképp nem biztosítható alakítható. A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

c) A beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható.

(4) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet

Az építés általános szabályai

11. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

13. § (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet.

(2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.

(3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.

(5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

(6) Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(7) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

12. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

14. § (1) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.

(2) Saroktelken a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az előkert mélysége értelemszerűen 0 méter. Ebben az esetben a (3) bekezdés a) pontját alkalmazni nem kell.

(3) Előkertek mérete:

a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell.

b) A előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve az Lke2 jelű építési övezetben és ott, ahol e fejezet vagy a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete – az a) pont alkalmazása nélkül - legfeljebb 10,0 méter.

c) Egyéb ipari építési övezetben az előkert mélysége 0 méter.

d) Azokon az építési telkeken, ahol a korábbi – feltételezhetően - szabályozási vonal mentén külön helyrajzszámon alakult ki telek (pl. út vagy a magánút), az előkert mélysége annyi, mint amennyi az építési övezetre előírt előkert mélysége és a külön helyrajzszámon kialakított telek mélységének különbsége, attól függetlenül, hogy a kialakult telek milyen övezeti besorolásban van. Ezen előírás

csak abban az esetben alkalmazható, hogyha az érintett területen e rendelet szerinti szabályozási terven már nincs szabályozási vonal.

e) A Szent István út – Mártírok utca – Béke tér által határolt tömbben lévő Vt-3 jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0-3,0 méter közötti kell legyen.

f) A Vt5 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 0,0 méter, mely egyben nem építési vonal.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telek szélessége nem biztosítja az előkertnél a 6 méter építési hely szélességet, abban ez esetben az előkert azon a ponton ér véget, ahol a 6 méter szélességű építési hely biztosított. Azon építési telkek esetében, ahol a 6 méter szélességű előkert építési vonal nem biztosítható, ezen szabályt alkalmazni nem kell.

(5) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 méter,

b) szabadon álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(6) A hátsókert mélysége 6,00 méter.

(7) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

a) A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:

aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 80 m² alapterületig,

ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100 m² alapterületig

továbbá

b) a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett épületmagassága 5,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

13. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

15. § (1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a fűvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² – ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

(2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

(3) Ipar terület – egyéb ipari terület és ipar terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

14. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

16. § (1) Építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 3. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.

(5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és további rendeltetési egység nem alakítható ki.

(6) Oldalhatáron álló beépítési módon szabályozott építési övezetben a 18,0 m-nél szélesebb közbenső telek, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetén az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet – a (6) bekezdés kivételével - az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni

(8) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.

(9) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

- a) a falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
- b) a kertvárosias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 8,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
- c) a kisvárosias lakóterület és településközpont építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.

(10) Falusias lakóövezetben állattartó vagy növényfeldolgozásra szolgáló építmények, továbbá a 19. § (8) bekezdés szerinti építmények a telek homlokvonalától 30 méteren túl helyezhető el. Nyeles telek esetében a telek homlokvonala a telek igénybevett terület határa. A 30 méteren túli területbe lakóépület 10 méterrel benyúlhat, de a különböző hatásoktól eredő védelem nem illeti meg.

(11) Ha az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (11) bekezdés szerinti állattartó építmény a telken nem helyezhető el.

(12) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(13) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetőek el: a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, azaz a rendeltetési egységekhez számított gépjármű parkoló szám 150%-át meghaladó, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő, 5. mellékletben szereplő tevékenységek.

(14) A zárt sorú beépítési mód egyedi szabályai a következők:

- a) Zárt sorú beépítési módban a szomszédos telek felé a tetőfelület nem lejtethet, ha az az építési telek építési oldalán, illetve ha az a hátsó telekhatáron helyezkedik el.
- b) Amennyiben a határfal a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méterre esik, a tetőfelület a hátsókert irányába is lejtethet.
- c) Zárt sorú beépítési módú és eltérő beépítési módú építési övezet határán, a szomszédos telek felé néző határfalat nem kötelező tűzfalként kialakítani, amennyiben az nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik.
- d) Az építési helyen belül az utcafrontra néző homlokzattól 8 méteren túl és az oldalsó telekhatártól mért 4,5 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével - elhelyezni nem lehet.
- e) Ha az építési telek legalább 22,0 méter széles, a 4,50 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útcsatlakozást, áthajtást biztosítania.
- f) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közjük 0,0 méter mélységű előkerttel az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.

g) Ha a telek utcavonala nem kerül végig beépítésre, akkor az egyik szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épülethézagot - ahol az épülethézag az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület - kell hagyni és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.

h) Saroktelek esetében az épülethézagot azon az oldalon lehet kialakítani, ahol a közterület alacsonyabb rendű. Ahol ez nem állapítható meg egyértelműen, abban az esetben a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében az önkormányzati főépítész határozza meg az épülethézag helyét.

i) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épülethézag esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

j) Ha a beépítendő telekkel közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcafronton, míg a másik ingatlanon előkertes elhelyezéssel található, úgy a legkisebb előkert mélység 0 méter. Ebben az esetben a beépítendő telek az alábbi együttes feltételekkel építhető be:

ja) Ahol a szomszédos telken épület utcafronton van, azon a telekrészen az épületet is utcafronton kell elhelyezni.

jb) Ahol a szomszédos telken az épület nem utcafronton van, az épületet a közterületi telekhatártól annyira kell elhelyezni, mint amennyire a szomszédos ingatlanon az épület áll. Amennyiben a szomszédos ingatlanon lévő épület előkert mélysége nagyobb mint 5 méter, abban az esetben az épületet legfeljebb a közterületi telekhatártól mért 5 méteres vonalon kell elhelyezni.

jc) Az épületet a telek szélességének 1/3 hosszanként - egy vagy több lépcsőfokban - kell visszaléptetni. Két visszaléptetés esetén azok mélységének ugyanannyinak kell lennie.

(15) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. és 5. függeléke tartalmazza.

15. Építési vonal alkalmazásának szabályai

17. §

16. Átmenő és a kis mélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

18. § (1)

(2)

(3) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez 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 tűzfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.

(4) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

V. Fejezet

A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

17. Falusias lakóterület (Lf)

19. § (1) A falusias lakóterületen belül –a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel– a legfeljebb 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül:

a) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések,

b) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) A melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:

a) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

b) a háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,

c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,

d) a mezőgazdasági géptároló,

e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(4) A melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:

a) a közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (kivéve szennyvíz),

b) a kerti építmény,

c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,

d) a csapadékvíz gyűjtő.

(5) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0%-a.

(7) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

a) az állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0 m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot, valamint a közös övezethatárát nem közelítheti meg 14,0 méternél jobban, továbbá

b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.

(9) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)

20. § (1) A kertvárosias lakóterületen belül a legfeljebb 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:

a) a közmű becsatlakozási műtárgy közműpótló műtárgy (kivéve szennyvíz),

b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

c) a kerti építmény,

d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

e) a csapadékvíz gyűjtő,

f) a zöldséges verem,

g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

(6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

a) az állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0 m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot, valamint a közös övezethatárát nem közelítheti meg 14,0 méternél jobban, továbbá

b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(7) Az Lke2 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

- a) a lakó épületeken belül maximum két lakószint létesíthető,
- b) az előkert mélysége 6,0 méter, a 14. § (3) bekezdés a) pontjának figyelembevételével,
- c) az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.

19. Kisvárosias lakóterület (Lk)

21. § (1) A kisvárosias lakóterületen belül a legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a közműpótló műtárgy,
- c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
- d) a kerti építmény,
- e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de legfeljebb 12 rendeltetési egység lehet. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó alapterület egy rendeltetési egységnek számít.

(6) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat legalább tűzfalként kell kialakítani.

(7) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

a) az állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0 m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot, valamint a közös övezethatárát nem közelítheti meg 14,0 méternél jobban, továbbá

b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(8) A Katona József utca – Petőfi Sándor utca – belterületi határvonal által határolt Lk2 jelű építési övezetben, amennyiben szabadon álló épületelhelyezés is alkalmazható az építési telek megfelelő szélességi értéke miatt, úgy a szabályozási terven rögzített előkert méret egyben nem építési vonal (a 14. § (3) bekezdés a) pontjának figyelembe vétele nem kötelező).

20. Intézmény terület (Vi)

22. § (1) Intézmény területen az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetést tartalmazó épületben, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, nem önálló rendeltetesként is kialakítható.

21. Településközpont terület (Vt)

23. § (1) Településközpont területen az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, de ez nem szolgálhat gépjármű tárolására, kivéve teremgarázs esetén.

(4) Az építési övezet területén, 2000m² építési telekméretig legfeljebb 15 lakásos, 2001-5000 m² építési telekméretig legfeljebb 35 lakásos lakóépület építhető. 5001m²-t meghaladó építési telekméret esetén a lakóépületekre vonatkozó lakásdarabszámot nem kell alkalmazni.

22. Gazdasági területek

24. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény biztonsági területének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,

c) egyéb irodaépület,

(2) Ipari terület - egyéb ipari terület (Ge) építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari építmények, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhetők: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

(3) Az Ipari terület - egyéb ipari terület (Ge) építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 20,0 méter lehet. Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

(4) Az ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

a) különlegesen veszélyes rendeltetések,

b) bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények.

(5) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(6)1 Azon Ge3 jelű ipari területeken, ahol közvetlenül mellette NATURA2000 terület található, ott a beruházással érintett területen meglévő terepszintkülönbség áthidalását – a 9. §-ban meghatározottaktól eltérően - rézsű kialakításával lehet megoldani. Rézsű kialakítása esetén, a lejtés 1:3 arányúnál meredekebb nem lehet és legalább egyszintes talajtakaró cserjével kell beültetni a nem vízszintes felületeket. A tereprendezés során a felszínt (építési helyen belül és akár kívül) úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

7. Különleges területek előírásai

25. § (1) A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület (Ki) az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(3) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pincszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

(4) A különleges sport terület (Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.

(5) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények. Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pincszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(6) A különleges lovas turisztikai terület (Klo) építési övezetben elhelyezhetőek a lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, melyek önállóan is elhelyezhetőek. Az építési övezetben elhelyezhetőek továbbá sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, bemutató és oktatási rendeltetésű épületek.

(7) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épület – nem önálló funkcióként –, legalább 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva a lovas sport célú és ezeket kiszolgáló épületektől.

(8) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi területnek – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(9) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben nem helyezhetők el a nagyüzemi állattartásra szolgáló építmények.

(10) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás – kivéve a Kü1 jelű építési alövezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

(11) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi területnek kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(12) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

(13) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet határától mért 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.

(14) A különleges hulladék elhelyezési terület (Kh) építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a kommunális szennyvíz, szilárdhulladék, valamint zagy- és használati víz tárolás célú rendeltetéseket, valamint ezek kiszolgáló létesítményeit tartalmazhatják. A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani, amelyen belül lakóépület nem létesíthető.

(15) A különleges gyepmesteri telep (Kgyt) építési övezetben állattartáshoz kapcsolódó építmények, épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el, továbbá a legfeljebb 300,0 m² nettó alapterületű, emberi tartózkodásra szolgáló épületek. Az építési telek határai mentén legalább egysoros fasort kell telepíteni.

(16) A különleges temető terület (Kt) építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(17) A különleges temető terület építési övezetben kivételesen – nem önálló rendeltetési egységként- elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény.

(18) A különleges temető terület építési övezetben harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság, az építési övezetre vonatkozó normatív értéktől eltérően 10,0 méter.

(19) A különleges temető terület építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

(20) A különleges kutatás-fejlesztés terület (Kkf) építési övezetben a mezőgazdasági kutatás-fejlesztéshez kapcsolódó rendeltetések befogadására alkalmas épületek, illetve az ezeket kiszolgáló egyéb mezőgazdasági termelő épületek helyezhetők el.

(21) A különleges kutatás-fejlesztés terület építési övezetben kivételesen elhelyezhetők a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, szállások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

VI. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek előírásai

24. Különleges beépítésre nem szánt területek

26. § (1) Homokbánya terület (K-b) övezetben csak a bányászati tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló épületek helyezhetők el. A bányászati tevékenység befejezése után az épületeket el kell bontani, legkésőbb 12 hónapon belül, a tulajdonos kötelezettségére, továbbá az övezetben folytatott bányászati tevékenység befejezése után bányászati rekultivációt kell végrehajtani.

(2) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen (K-e) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár) helyezhetők el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, legalább részleges közművesítettség esetén.

(3) Fásított köztér és sétány területe övezeti jele K-f.

25. Közlekedési és közmű területek előírásai

27. § (1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:

a) I. rendű közlekedési célú terület:(övezeti jele: Kö-1) összekötő út, gyűjtő út

b) II. rendű közlekedési célú terület:(övezeti jele: Kö-2) kiszolgáló út, gyalogút

c) dűlő utak (övezeti jele: Kö-3)

d) parkoló terület övezete (övezeti jele: Kö-p).

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül építmény nem helyezhető el.

(6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

(7) A vasúti közlekedési területeket a szabályozási terv határolja le.

26. Zöldterület előírásai

28. § (1) Városi szintű közpark övezet (Z-1) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),

b) a terület fenntartásához szükséges épület,

c) nyilvános wc,

d) szabadtéri színpad,

e) vendéglátó épület.

(2) Városrészi szintű közpark (Z-2) övezetben elhelyezhetők a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),

b) a terület fenntartásához szükséges épület,

c) nyilvános wc,

d) vendéglátó épület.

(3) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.

(4) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

27. Erdőterület előírásai

29. § (1) Gazdasági erdőterület (övezeti jele: Eg) előírásai:

a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságúak lehetnek.

b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembe vételével,

c) 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

(2) A védelmi erdőterület (övezeti jele: Ev) előírásai:

a) az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.

a) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el.

28. Mezőgazdasági területek előírásai

30. § (1) Mezőgazdasági terület - kertes (Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén

a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.

c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.

d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.

e) az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Mezőgazdasági terület - általános (Má) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha 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) Mezőgazdasági terület - általános övezetben

a) birtokközpont kialakítható.

b) nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el.

c) az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni.

d) épületeket elhelyezni a legalább 5.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

e) önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300 m² építhető be, maximum 5,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető.

f) a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

31. § A mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.

b) a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható.

c) a gépjármű várakozóhelyeket a birtokközponton belül kell kialakítani.

d) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t.

e) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembe vételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

29. Természetközeli területek (Tk)

32. § Újfehértó településen a természetközeli területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

30. Vízgazdálkodási területek (V)

33. § (1) Vízgazdálkodási területen

a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepként alakítható ki.

a) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Újfehértó településen a vízgazdálkodási területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

34. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet