

SZEGHALOM VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TERVEZET

2024.

Szeghalom város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023.(.....) önkormányzati rendelete Szeghalom város Helyi Építési Szabályzatáról

Szeghalom város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és 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 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § Szeghalom közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az épített környezet védelméről és alakításáról szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint, továbbá e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező SZT-1 jelű, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben,
- b) 2. mellékletét képező SZT-2 jelű, a város központi belterületére vonatkozó szabályozási tervben,
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, az elhelyezhető és tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építményeket tartalmazó táblázatban

foglaltak szerint lehet.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2. § E rendelet alkalmazásában:

- a) **Meglévő épület:** jogerős hatósági engedéllyel rendelkező épület, illetve a több mint 10 éve meglévő épület.
- b) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- c) **Telekszélesség:** közterület felőli építési határvonalon mért telekszélesség.
- d) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.
- e) **Kialakult telek:** 2024. 01. 01-én önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, amelynek alakját és méretét az ingatlan-nyilvántartási térkép és bejegyzés hitelesíti.
- f) **Szolgálati lakás:** adott területen végzett munkakör ellátásához szükséges lakás.

g) Mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú építmény: növénytermesztéshez, állattartáshoz, termények és a mezőgazdasági tevékenységből származó termék tárolásához, valamint a mezőgazdasági munkákhoz kapcsolódóan szükséges gépek és egyéb eszközök tárolásához szükséges épületek és egyéb a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló irodák és szociális építmények köre.

h) Gazdasági célú építmények ipari-, kereskedelmi-, innovációs-, logisztikai- és gazdasági szolgáltató célra: ipari-, kereskedelmi-, innovációs-, logisztikai- és gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges irodák, üzemi épületek, eladóterek, raktárak és egyéb logisztikai célú épületek, kutatólaboratórium, kísérleti laboratórium, valamint a gazdasági célú tevékenységhez kapcsolódó szociális helyiségek.

A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) szabályozás területi hatálya;
- c) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) méretezés;
- f) kastélypark határa;

(2) Egyéb jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék épület és telke;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Natura2000 terület határa;
 - db) ex lege védett természeti érték - kunhalom;
 - dc) országos ökológiai hálózat területe és határa;
 - de) tájképvédelmi terület övezet területe és határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők
 - ea) belvízjárta terület;
 - eb) országos vízkárelhárítási célú tározó.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek irányadó és tájékoztató elemek.

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, illetve újraterelítendők.

- (3) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) határa mentén telken belül, min. 10 méter szélességben fasor és cserjesor kialakítása és fenntartása kötelező.
- (4) A tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést látványtervvel kell igazolni. A látványtervnek az alábbiakat kell bemutatni:
- fő megközelítési irányok felőli látványkapcsolatok,
 - tömegalakítás,
 - színezés,
 - anyaghasználat.
- (5) A tájképvédelmi terület övezetében új vezeték és műtárgy csak felszín alatt, vagy a tájképben nem megjelenő módon létesíthető.
- (6) Az Ex lege védett kunhalmok és földművek területén a talajszerkezetet megváltoztató földmunkát, intenzív mezőgazdasági tevékenységet folytatni nem lehet.

A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. §

- (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Hulladékudvar csak általános mezőgazdasági területen, kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari építési övezetben, hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben, szennyvíztisztítómű különleges építési övezetben és mezőgazdasági üzemi különleges építési övezetben helyezhető el.
- (3) A szennyvíztisztító mű körül kijelölt 300 m-es védőövezeten belül lakóépület nem létesíthető.
- (4) Az előkertek közterületi határvonalhoz csatlakozó legalább 5,0 méter szélességű sávját díszkertként kell kialakítani és fenntartani, ahol parkolóhelyek nem létesíthetők, burkolt felület csak a telek megközelítésének céljából alakítható ki.

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. §

- (1) A belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen új épület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló részének földszinti padlószintjének a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 45 cm-rel magasabban kell épülni. A belvízzel erősen vagy közepesen veszélyeztetett területen terepszint alatti épületszint nem építhető
- (2) A vízgazdálkodási övezet határától számított 100 m-en belül
- a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
 - nem helyezhető el búz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenység építménye.
- (3) Az országos vízkárelhárítási célú tározó területén – a tározó árvízvédelmi célra történő felhasználása következtében keletkező károk esetére vonatkozó kártalanítási igény kizárása mellett – építhető új épület vagy bővíthető a meglévő.
- (4) A országos vízkárelhárítási célú tározó területén nem helyezhető el
- lakóépület,
 - állattartó épület,
 - trágyatároló,
 - terepszint alatti épület, épületrész.

7. § Az igazgatási területen szélérőmű – beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőművet is – vagy szélérőmű park nem létesíthető.

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

8. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvíztisztító.

(2) A védőterületeken a vonatkozó egyéb jogszabályokban foglaltakat be kell tartani.

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TELEKALAKÍTÁS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK)

9. §

(1) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezethatár telekhatárnak tekintendő, és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.

(2) Nyeles telek kizárólag már kialakult beépítésű területen, zárványtelek, illetve közterületi kapcsolattól teleknyél hiányában elzárt terület feltárására alakítható ki.

(3) Közműterület, közműlétesítmény céljára az építési övezet vagy övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(6) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(7) Több telek, földrészlet feltárására kialakított magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

10. § Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg azon ingatlanokon, melyeket a szabályozási terv a közlekedési nyomvonalak biztosítására, közterület bővítésre jelöl, közérdekű közműellátási létesítmény elhelyezésére szán.

11. § Fásítási kötelezettséggel érintett területen

(1) a fásításnak legkésőbb a telken létesülő épület használatba vételéig meg kell történnie;

(2) a terület minden 100 m²-re legalább 1 db, kifejlett korára nagy lombkoronát nevelő fa ültetése kötelező, az előírt parkoló fásításon kívül;

(3) háromszintes (gyep, cserje, lombkorona) növényállomány kell kialakítani,

(4) építmény, építményrész nem állhat.

II. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

12. §

- (1) A közművesítésre kerülő területen
 - a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12,0 m szabályozási szélességű vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
 - b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (6) A közel nulla energiaigényű épületek építéséhez energia közműellátás biztosítása nem kötelező függetlenül a rendelet közművesítettségre vonatkozó előírásaitól.

13. §

- (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés létesíthető.
- (3) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, az alábbiak szerint:
 - a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe is össze lehet összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl az érintett ingatlanon,

(5) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízesatorna-hálózat.

(6) Közműpótló, zárt tároló szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.

(7) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

14. §

(1) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerüként kell kiépíteni.

(2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.

(3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.

(4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² vízszintes tetőfelületi vetületként vagy 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) Telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.

(6) Új épület, építmény létesítése esetén a telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést terepszint alatt kell az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és a vízszállítás akadálymentes legyen.

15. § Beépítésre szánt területen új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni, abban az esetben is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

16. § Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel létesíthető.

III. FEJEZET

Az építés és a telekhasználat általános szabályai

17. § A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb építési szabályok teljesülnek.

18. § A homlokzatmagasság számításakor figyelembe kell venni a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket is.

19. §

(1) A hatályos előírásoknak, jogszabályoknak nem megfelelő meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de azt bővíteni, újabb épületet emelni csak az építési helyen belül lehet a vonatkozó előírásoknak megfelelően.

(2) Az (1) szerinti esetben az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagassági érték az újonnan emelt épületre, épületrészre vonatkozik.

- (3) Az építési helyen, az építési határvonalakon belül több főépület is elhelyezhető. Kisvárosias lakóterületen (Lk), kertvárosias lakóterületen (Lke), falusias lakóterületen (Lf) és településközpont (Vt) övezetben az első főépület a közterület felőli építési határvonalon létesüljön.
- (4) Oldalhatáros beépítési mód esetén a második főépületet az első főépület által meghatározott – oldalsó telekhatárhoz közelebb eső – határvonalon kell elhelyezni.
- (5) Kisvárosias lakóterületen (Lk), kertvárosias lakóterületen (Lke), falusias lakóterületen (Lf) és településközpont (Vt) övezetben az építési hely közterület felé eső határvonala egyben kötelező építési vonal is, amelyre a főépület, - a telken épülő több főépület esetén az első főépület - közterület felé eső homlokzati vetületének legalább harmadrészben illeszkedni kell.
- (6) Meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (7) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (8) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja, technológiai létesítmények kivételével, nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb homlokzatmagasság értékét.

20. §

- (1) Amennyiben a szomszédos telek már meglévő beépítése az oldalhatárhoz nyílás nélküli tűzfalal kapcsolódik, ahhoz nyílás nélküli tűzfalal kell kapcsolódnia, kivéve, ha az övezeti előírások szabadon álló beépítési módot határoznak meg.
- (2) Amennyiben mindkét utca felől szomszédos telek már meglévő beépítése az oldalhatárhoz nyílás nélküli tűzfalal kapcsolódik, az övezeti előírásokban meghatározott bármely beépítési mód esetén létesíthető zártos beépítés.
- (3) Zártos beépítési mód esetén oldalhatáron álló, vagy ikres épületcsatlakozás is alkalmazható, amennyiben az utcavonalon szomszédos telkek egyikén a meglévő beépítés nem nyílás nélküli tűzfalal csatlakozik az oldalhatárra. Amennyiben a meglévő beépítés az utcavonalon szomszédos telkek egyikén sem nyílás nélküli tűzfalal csatlakozik az oldalhatárra, szabadon álló beépítés is alkalmazható.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telkeken már kialakult beépítés ezt indokoltá teszi.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló beépítési mód is alkalmazható.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén ikres épületcsatlakozás is alkalmazható, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti.
- (7) Ikres beépítés esetén a fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- (8) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (9) Új épület előkerti építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (10) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (11) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
- lakóövezetek esetében: 5 m;
 - egyéb övezet esetében: 10 m.
- (12) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:
- az övezetben szabályozott homlokzatmagasság,

- b) 12,0-14,0 m szélességű telek esetében 4,0 m,
- c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

(13) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje az előírt homlokzatmagasság fele, de legalább 3,0 m.

(14) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az homlokzatmagasság értéke, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

21. §

- (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a főépület által meghatározott határvonalon kell elhelyezni.
- (3) Az építési telek előkertjében építmény nem helyezhető el, kivéve
 - a) legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló,
 - b) legfeljebb 30 m² alapterületű portaépület kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari és beépítésre szánt különleges területeken.
- (4) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
 - a) tárolóépület;
 - b) mosókonyha;
 - c) nyárikonyha;
 - d) állattartó épület;
 - e) de legfeljebb két melléképület helyezhető el.
- (5) Üvegház, fóliasátor az építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

22. §

- (1) Fát, 3,0 méternél magasabbra növe fásszárú bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra, épülettől legalább 3,0 méterre kell ültetni.
- (2) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.
- (3) Építési telek kötelezően előírt zöldfelületének növénytelepítésénél
 - a) nem szabad a tájkaraktertől idegen merev, zárt, soros, monokultúras telepítési módokat alkalmazni, helyette vegyes növényfajokból tájba illő, természetyszerű, csoportos növénytelepítést kell kialakítani;
 - b) gyors növekedésű pionír fafajokat és lassúbb növekedésű, de hosszú életű fafajokat kell olyan módon telepíteni, hogy az előfutár fajok eltávolításakor egységes, tájba illő növényállomány alakulhasson ki;
 - c) a 3000 m²-t meghaladó zöldfelületet táj- és kertépítészeti terv alapján kell kialakítani;
 - d) a zöldfelületek gondozásához elégséges módon biztosítani kell a szükséges öntözési lehetőséget.
 - e) A kastélyparkban növénytelepítés, valamint egyéb kertépítészeti beavatkozás csak kertépítészeti tervdokumentáció alapján végezhető. A növényritkítás és nem rendszeres karbantartási, zöldfelületfenntartási és gondozási tevékenység kertészeti szakvélemény alapján folytatható a park történeti jellegének megfelelően, illetve azt tovább erősítve.

23. §

- (1) Telken belül kell biztosítani az előírt gépjárműelhelyezést; kivéve az országos, vagy helyi védettségű épületeket, amelyekhez az OTÉK szerinti egyéb elhelyezés is megengedett

(2) Országos, vagy helyi védettségű épület gépjárműelhelyezési igénye a sajátos értékvédelmi szempontok biztosítása érdekében az OTÉK előírásainak keretein belül az előírt mennyiség felére csökkenthető.

(3) A belterület Lk, Lf, Lke, valamint Vt övezeteiben, ha egyéb útügyi előírásba nem ütközik, a telekre történő beközeledéshez az útburkolat és a telekhatár közötti közterületből maximum a telekhatárral párhuzamosan mért 4 m széles sáv vehető igénybe.

IV. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

24. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Kisvárosias lakóterület (Lk)
- b) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- c) Falusias lakóterület (Lf)
- d) Településközpont vegyes terület (Vt)
- e) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- f) Egyéb ipari terület (Gipe)
- g) Különleges területek
 - fa) mezőgazdasági üzemi terület (K_{mü})
 - fb) örökségvédelmi terület (K_{ör})
 - fc) sportterület (K_{sp})
 - fd) vízmű (K_v)
 - fe) egyházi terület (K_e)
 - ff) vendéglátó-szálláshely terület (K_{ve})
 - fg) piac (K_p)
 - fh) egészségügyi terület (K_{eg})
 - fi) szennyvíztisztító telep (K_{szv})
 - fj) közlekedési terület (K_k)

Kisvárosias lakóterület (Lk)

25. §

(1) Az övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, illetve amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Meglévő építmény bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében, - újonnan létrejövő lakó rendeltetési egység kivételével - a jogszabályok szerint számított személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség legalább 50%-ának teljesítése kötelező az övezetben. Az újonnan létrejövő lakó rendeltetési egységekre a jogszabályok szerint számított teljes személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség teljesítése kötelező.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

(1) Az övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, illetve amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

Falusias lakóterület (Lf1, Lf2)

27. §

(1) A szabályozási terven Lf1, valamint történeti térszerkezetű és szabálytalan telekosztású Lf2 jelű sajátos építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezet telkein a telekméret és a fő rendeltetésű épületek számának hányadosa meg kell, hogy haladja az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret nagyságát.

(3) Állattartó épület kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 50%-át meg nem haladó lehet.

Településközpont övezet (Vt)

28. §

(1) Az övezet építési telkein több főépület is létesíthető, amennyiben legalább az egyik nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

(2) Meglévő építmény bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében, - újonnan létrejövő lakó rendeltetési egység kivételével - a jogszabályok szerint számított személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség legalább 50%-ának teljesítése kötelező az övezetben. Az újonnan létrejövő lakó rendeltetési egységekre a jogszabályok szerint számított teljes személygépkocsi-elhelyezési kötelezettség teljesítése kötelező.

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

29. §

(1) Az övezet belterületi fekvésű, csak lakó rendeltetésű telkein építési tevékenység az Lf1 övezetre vonatkozó előírások szerint folytatható.

Egyéb ipari területek (Gipe)

30. §

(1) Az övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek építményei.

(2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

(3) Az övezetben a lakó övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén 10 méteres sávban fásítási kötelezettség érvényes, ahol épület nem helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

31. §

(1) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) a mezőgazdasági majorok és az üzemszerű agrár- (növénytermesztés, állattartás, feldolgozás, tárolás, géptelepi tevékenység), valamint

városüzemeltetési tevékenységet szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

- (2) Az övezetben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 10%-án helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület – örökségvédelmi terület (Kör)

32. §

- (1) A különleges terület – örökségvédelmi terület (Kör) a helyi védett töviskesi Wekerle-kastélynak, valamint az övező történeti parknak a területe, ahol a védett épület építészeti, történeti értékével összhangban lévő, azt kibontakoztató intézményi rendeltetés helyezhető el.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.
- (3) Új épület építése esetén a védelem alatt álló épület homlokzata nem takarható el.

Beépítésre szánt különleges terület - sportterület (Ksp)

33. §

- (1) A különleges terület – sportterület (Ksp) sportcsarnok és sportolási, rekreációs célú épületek, sportpályák és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére kijelölt övezet.
- (2) Az övezetben nem az (1) szerinti rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület - vízmű (Kv)

34. §

- (1) A különleges terület – vízmű (Kv) vízmű és vízi közműszolgáltatás céljait szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.
- (3) Víztorony és technológiai létesítmény telepítése esetén a legnagyobb homlokzatmagasság mértékére vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható.

Beépítésre szánt különleges terület – egyházi terület (Ke)

35. §

- (1) A különleges terület – egyházi terület (Ke) hitélettel és egyházi kiegészítő tevékenységekkel kapcsolatos célokat szolgáló meglévő épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.
- (2) Új épület építése, meglévő bővítése esetén helyi és országos védelem alatt álló épület fő- és oldalhomlokzata nem takarható el.

Beépítésre szánt különleges terület – vendéglátó-szálláshely terület (Kve)

36. §

(1) A különleges terület – vendéglátó-szálláshely terület (Kve) turizmussal, vendéglátással és szálláshely-szolgáltatással kapcsolatos célokat szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület – piac (Kp)

37. §

(1) A különleges terület – piac (Kp) piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület – egészségügyi terület (Keg)

38. §

(1) A különleges terület – egészségügyi terület (Keg) a kórház és a kórház parkjában elhelyezett egészségügyi létesítmények tevékenységével kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre szánt különleges terület – szennyvíztisztító telep (Kszv)

39. §

(1) A különleges terület – szennyvíztisztító telep (Ksze) övezet a szennyvíztisztító területe.

(2) Az övezetben szennyvíztisztítással, szennyvízkezeléssel kapcsolatos épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben egy telken több épület helyezhető el.

(4) Technológiai létesítmény telepítése esetén a legnagyobb homlokzatmagasság mértékére vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható.

Beépítésre szánt különleges terület – közlekedési terület (Kk)

40. §

(1) A különleges terület – közlekedési terület (Kk) övezetben a közúti közlekedés, állóforgalom kiszolgálásával kapcsolatos épületek és építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben egy telken több épület helyezhető el.

V. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek

41. §

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) Közlekedési és közműterület

aa) közműterület (K)

ab) közúti közlekedési terület (Köu)

- ac) egyéb közlekedési terület (Köe)
- b) Zöldterület
 - ba) közpark (Zkp)
 - bb) közkert (Zkk)
- c) Erdőterület
 - ca) védelmi célú erdő (Ev)
 - cb) egyéb erdő (Ee)
- d) Mezőgazdasági terület
 - da) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - db) általános mezőgazdasági terület (Ma)
 - dc) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Természetközeli terület (Tk)
- g) Beépítésre nem szánt különleges területek
 - ga) temető területe (Kt)
 - gb) homokbányák (Kbh)
 - gc) vízgazdálkodási üzemi terület (Kvg)
 - gd) településüzemeltetési terület (Ktü)
 - ge) gazdasági, üzemi terület (Kgü)
 - gf) rekreációs, ökoturisztikai terület (Kre)
 - gg) földgáz- és kőolaj kutak (Kfk)
 - gh) megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme)
 - gi) hulladékgyűjtési terület (Kh)

42. §

A beépítésre nem szánt terület övezeteiben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető

- a) mezőgazdasági rendeltetéshez szükséges technológiai okból,
- b) hitéleti célú épület esetében,
- c) kilátó esetében.

Közlekedési (Köu, Köe) és közműterület (K)

43. §

(1) A Közúti közlekedési terület (Kö) a közlekedési és közműlétesítmények, országos- és helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpárutak, járdák, gépjármű várakozóhelyek, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, zöldfelületek, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A település területén a közúti közlekedési területek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) országos út és helyi gyűjtőút (Kö1)
- b) kiszolgáló út (Kö2)

(3) Magánút csak akkor létesíthető, ha a telek közúti kapcsolata nem biztosított, vagy másként nem biztosítható.

(4) Egy telek megközelítése céljából csak egy magánút létesíthető.

(5) Több telek megközelítésére szolgáló magánút esetében legalább 12 m szélességű útterületet kell biztosítani.

44. §

(1) Az egyéb közlekedési terület (Köe) a légi- és kötöttpályás (vasúti) közlekedési és közműlétesítmények, ezek vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, zöldfelületek, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

45. §

A Közműterület (K) a közműlétesítmények, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

Zöldterületek (Zkp, Zkk)

46. §

(1) A zöldterület (közpark - Zkp, közkert - Zkk) legalább 70%-ban zöldfelülettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést, valamint az ezekkel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló közterület.

(2) A település területén a zöldterületek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) közpark (Zkp)
- b) közkert (Zkk)

Erdőterületek (Ev, Ee)

47. §

(1) A település területén az erdőterületek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) védelmi célú erdőterület (Ev)
- b) egyéb erdőterület (Ee)

Mezőgazdasági területek (Mk, Ma, Mt)

48. §

(1) A település területén a mezőgazdasági területek:

- a) kertes mezőgazdasági területek (Mk)
- b) általános mezőgazdasági területek (Ma)
- c) tájgazdálkodási célú mezőgazdasági területek (Mt).

(2) Birtokközpont csak általános mezőgazdasági területen alakítható ki

Vízgazdálkodási területek (V)

49. §

(1) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(2) A területen a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó épület, építmény, műtárgy is elhelyezhető.

Természetközeli területek (Tk)

50. §

Természetközeli területen műszaki beavatkozás csak természetvédelmi céllal, az ökológiai állapot megőrzése, javítása érdekében végezhető.

Beépítésre nem szánt különleges terület – Temető (Kt)

51. §

A különleges terület – temető (Kt) a temetők területe.

Beépítésre nem szánt különleges terület – Homokbányák (Kbh)

52. §

- (1) A különleges terület – homokbányák (Kbh) övezetében csak a kitermeléshez szükséges építmények és berendezések helyezhetők el.
- (2) A kitermelés megszüntetését követően a területet rekultiválni kell és vizes élőhelyként (tó) kell hasznosítani.

Beépítésre nem szánt különleges terület - vízgazdálkodási üzemi terület (Kvg)

53. §

- (1) A különleges terület – vízgazdálkodási üzemi terület (Kvg) a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi tevékenységet (szivattyútelep, gátórház, tárolás, géptelepi, üzemviteli tevékenység), szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre nem szánt különleges terület - településüzemeltetési terület (Ktü)

54. §

- (1) A különleges terület – településüzemeltetési terület (Ktü) a városüzemeltetési tevékenységet (javítás, karbantartás, tárolás, géptelepi tevékenység) szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre nem szánt különleges terület – gazdasági, üzemi terület (Kgy)

55. §

- (1) A különleges terület – gazdasági, üzemi terület (Kgy) a nagy helyigényű kereskedelmi, gazdasági, üzemi tevékenységet (logisztika, tárolás, géptelepi tevékenység) szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló övezet.
- (2) Az övezet építési telkein több épület helyezhető el.

Beépítésre nem szánt különleges terület – Rekreációs, ökoturisztikai terület (Kre)

56. §

- (1) A különleges terület – rekreációs, ökoturisztikai terület (Kre) a természetbarát rekreációs tevékenységek, idegenforgalom, a természetközeli vízisport céljára szolgáló épületek és építmények, valamint azok kiegészítő létesítményeinek elhelyezésére kijelölt terület.

Beépítésre nem szánt különleges terület – földgáz- és kőolajkutak területe (Kfk)

57. §

A különleges terület – földgáz- és kőolajkutak területe (Kfk) övezet a szénhidrogén kitermeléssel kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

Beépítésre nem szánt különleges terület – megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme)

58. §

A különleges terület – megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme) övezet a napelemparkok és megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos célokat szolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgáló terület.

Beépítésre nem szánt különleges terület – hulladékkezelő telep (Kh)

59. §

A különleges terület – hulladékkezelő telep (Kh) övezet a felhagyott és rekultivált hulladéktelep és a hulladékudvar területe.

Záró rendelkezések

60. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

polgármester

jegyző