

## **RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

### **Tartalomjegyzék:**

Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**..../2020. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló**  
**16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62.§. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdésének 1. pontjában 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 28. § (1) bekezdésében és a 41.§ (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatósággént is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság, véleményének kikérésével, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze és a partnerségi szabályzat szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A R. 1.§ -a alcíme és előírásai helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**1. §**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- (1) A rendelet hatálya Hajdúböszörmény város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Hajdúböszörmény Város önkormányzatának a településképi védelméről szóló 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (3) A helyi építési szabályzat rajzi mellékletei a rendelet 41. §-a szerinti, az igazgatási terület egy-egy területre érvényes módosításaival aktualizált, szelvényeken ábrázolt külterületi és belterületi szabályozási tervlapok, a szabályozási terv jelmagyarázata, valamint a magyarázó ábrák.

## **2.§**

A R. 2.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet és rajzi mellékletei I. és II. rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.

## **3.§**

A R. 2.§ (6) és (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

(6) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület ne csökkenjen az adott építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.

(7) A védett településszerkezet közterületi határvonala kivételével, ahol a kialakult közterületi telekhatár tartandó meg a 31. § (2) a.) szerint, a szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített tervezett egyéb vonalas szabályozási elemek (az övezeti, építési övezeti határ, építési vonal.) a közterületi vonalas szabályozási elemek kivételével  $\pm 2$  méterrel módosíthatók a szabályozási terv módosítása nélkül. Ez a módosítási mérték alkalmazható a rajzi, és alapadat pontatlanságból eredő hibák korrigálására, melynek pontos adatai meghatározásához  $\pm 2$  méter figyelembevételével a főépítész ad szakmai javaslatot az építéshatósági eljárás során kiadott nyilatkozatával. A szabályozási beavatkozások mértékéről, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terv alapján a főépítész ad tájékoztatást

## **4.§**

A R. 3.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai és a magyarázó ábrák, valamint a szabályozási tervi rajzi mellékletei szerint szabad.

## **5.§**

A R. 4.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) A rendelet és a mellékletét képező szabályozási tervlapok által meghatározott

- rendeltetési,
- építési,
- környezetvédelmi,
- értékvédelmi, valamint
- tilalmi és korlátozási zónákat a szabályozási tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

## **6.§**

A R. 5.§ címe, alcíme és előírásai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

### **A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

#### **5. §**

##### **a területfelhasználás rendszere**

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a, horizontális rendeltetési zónák:

I. a beépítésre szánt területen:

a) lakó (Ln; Lk; Lke; Lf)

- b) vegyes (Vt; Vk)
- c) gazdasági (Gk; Gp; Ge)
- d) különleges (Ki, Kh, Kio-e, Kio-ü, Kkő, Kül-kl, Kio-mü, Kio-tő)
- e) üdülő (Üü;)

II. a beépítésre nem szánt területen:

- közlekedési- és közmű (Kö)
- közpark (Z)
- erdő (Ev; Eg; Ee)
- mezőgazdasági (Mke; Ma; Mk)
- különleges szolgál (Kio-b temető, Ki-t kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány
- vízgazdálkodási (V) zónák

b. vertikális rendeltetési zónák

kerültek kijelölésre, melyek építési övezeti, övezeti besorolását a szabályozási terv (külföldi terület, belterület) határozza meg és határolja le.

## 7.§

A R. 6.§ (1) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, bele értve a pavilon jellegű épületként megvalósulókat is,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
- 4., sportépítmény,
- 5., terepszint alatti személygépjármű tároló,
- 6., szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
- 7., igazgatási épület,
- 8., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- 9., többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

## 8.§

A R. 6.§ (2) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény,
- 5., önálló rendeltetési egységet képező terepszint alatti személygépjármű tároló.
- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 7., szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
- 8., igazgatási épület
- 9., üzemanyagtöltő önállóan, továbbá saját gazdasági tevékenységhez kapcsolódva is.
- 10., A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

## 9.§

A R. 6.§ (3) bekezdés a., és b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy, külső körutat övező zónában hat rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., legfeljebb négylakásos lakóépület, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat lakásos lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
4. szálláshely szolgáltató kereskedelmi szálláshelyépület legfeljebb négy vendégszobával, 12 férőhellyel, és legfeljebb 300 m<sup>2</sup> szintterülettel, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat vendégszobával, 18 férőhellyel és legfeljebb 480 m<sup>2</sup> szintterülettel,
5. árnyékszék (közcsatornával el nem látott területen).

### **10.§**

A R. 6.§ (4) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 4., kézműipar építmény,
- 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
- 7., szálláshely szolgáltató kereskedelmi szálláshelyépület épület, legfeljebb hat vendégszobával, de legfeljebb 18 férőhellyel, 480 m<sup>2</sup> szintterülettel,
- 8., sportépítmény,
- 9., üzemanyagtöltő,
- 10., hulladékudvar.
- 11., árnyékszék (közcsatornával el nem látott telken)

### **11.§**

A R. 7.§ (1) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
- 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény
- 5., egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- 6., parkolóház,
7. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
8. gépjármű tároló a d., (3) előírása szerinti kivételével

### **12.§**

A R. 7.§ (1) bekezdés d.,3. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: (a zóna területén elhelyezhető)

d., 3., 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken önálló rendeltetési egységet képező gépjárműtároló épület.

### **13.§**

A R. 7.§ (2) bekezdés (b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) b) A zóna területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
  - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
  - 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - 5., sportépítmény
  6. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül közterület felé a földszinten csak kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség, nem közterület felé a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

### **14.§**

A R. 7.§ (2) bekezdés (d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) d. A zónában nem helyezhető el: önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára és üzemanyagtöltő állomás, valamint önálló rendeltetési egységet képező gépjárműtároló épület és bármilyen melléképület. Ez utóbbiak a Széchenyi István Mezőgazdasági Szakközépiskola és Szakmunkásképző Intézet és Kollégium, valamint a Veres Ferenc Szakképző Iskola területére nem érvényesek.

### **15.§**

A R. 8.§ (1) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 30%-áig létesíthetők szolgálati lakások.
- 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
- 5., sportépítmény,
- 7., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 8., egyéb közösségi szórakoztató épület.

### **16. §**

A R. 8.§ (3) bekezdés kiegészül új d) és e) pontokkal: (Egyéb (ipari) gazdasági zóna)

- d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.
- e) Elhelyezhetők továbbá a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók.

### **17. §**

A R. 9.§ (1) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: (Üdülőházas zóna)

b., A zóna területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (különösen: helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi és egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, parkoló).

#### **18. §**

A R. 10.§ (1) bekezdés a., és c., pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép: (Különleges intézményi zóna)

a., A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (különösen: sport, vásártér, szabadidő központ, fürdő, termálhotel, idegenforgalmi szociális ellátó-, gondozó-, foglalkoztató, -kiszolgáló, időszaki tábor létesítmény.)

c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos rendeltetést, illetőleg használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg övezetekre, építési övezetekre.

#### **19. §**

A R. 10.§ (2) bekezdés a., pont második bekezdése helyébe új b., pontként az alábbi rendelkezés lép: (Különleges hulladékelhelyezési zóna)

(2) b., Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a zónába eső telket a telekhatárok mentén legalább 15 m szélességű sávja a telek kötelező zöldfelülete egy részének kijelölt helye.

#### **20. §**

A R. 10.§ (4), (5), (6) és (7) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

(4) Különleges mezőgazdasági üzemi zóna (Kio-mű)

a. A zónába azok a meglévő mezőgazdasági majorok tartoznak, melyeknek a területét a mezőgazdasági művelésből 2009. december 1. előtt kivontak, és a szabályozási tervlap tartalmazza. (41.§ 28.p.)

b. Az építési telkek a legnagyobb beépítettség 30%.

Ezt az előírást kell alkalmazni a 2009. december 1. előtt művelés alól kivont területen lévő tanyaudvarokra is. A telken 30% zöldfelületi fedettséget kell biztosítani, elsősorban a telekhatár körbe fásításával.

c. A tanyaudvarok telkét nem, a mezőgazdasági majorok területét legalább 2500 m<sup>2</sup> és 30 m széles építési telkekre lehet felosztani a telekalakítás általános előírásainak alkalmazásával, ha a felosztható terület nagyobb 10.000 m<sup>2</sup>-nél.

d. A mezőgazdasági majorok, valamint a tanyaudvarok telkeinek területét csak birtokközponttá fejlesztés esetén lehet növelni a beépítésre nem szánt területeken.

e. A zóna területén elhelyezhető az állattartás, a növénytermesztés, halászat, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, ill. a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások.

(5) Különleges építési törmelékelhelyezési zóna (Kio-tő)

A különleges települési-építési törmelék elhelyezésére szolgáló területeken a terület ellenőrzött feltöltése csak a környezetben meglévő általános terepszint -1 m-ig lehetséges, melyet az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyével lehet kialakítani, és legfeljebb 20 m-es sáv szélesség után legalább 1,0 m vastagságú földréteggel takarni kell legkésőbb a következő 20 m-es sáv töltése előtt.

(6) Különleges energia-szolgáltató üzemi zóna (Kio-e)

A különleges energia-szolgáltató üzemi területbe azok a legalább 1 ha területigényű energia-szolgáltató létesítmények, nagyfeszültségű elektromos alállomások tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség energia ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények

elhelyezésére szolgálnak. (Kio-71004X, ahol X= a technológia megkívánta szabványos, és a szakhatóságok által engedélyezhető legnagyobb magasság)

A zóna területén a beépítettség legnagyobb mértéke 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%. Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.

**(7) Beépítésre nem szánt területek:**

a. Általános előírás: A várorest köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén beépítésre nem szánt terület bármely zónájában építmény nem helyezhető el a (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható.

b. Különleges beépítésre nem szánt területek

A zóna a különleges célokat szolgáló, különleges közhasznátú és nem közhasznátú építmények elhelyezésére szolgál (temető, Ki-t kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány stb).

Szabályozási tervi beazonosításuk övezeti jel hiányában a meglevő sajátos építési használattal történik.

c., burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

d) fásított köztér, sétány esetében

da) a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

db) a legkisebb zöldfelület: 20%.

e. Különleges bányászati-törmelék-elhelyezési zóna (Kio-b,)

A zóna a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására szolgál.

A zóna területén csak a bányászattal kapcsolatos üzemi és szociális építmények helyezhetők el. A kitermelést követően az építményeket le kell bontani és a területet rekultiválni kell.

## **21. §**

A R. 13.§ (2) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: (Egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna)

(2) b., A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 100.000 m<sup>2</sup> területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 2 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, erdei kilátót, magaslest, illemhelyeket, az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.

## **22. §**

A R. 14.§ (1) bekezdés bd) és bc) pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép: (mezőgazdasági kertes zóna)

bd) A Rákóczi kertben - a szabályozási terv szerinti területen - lakóépület a legalább 3000 m<sup>2</sup> területű és legalább 16 m szélességű szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú telken helyezhető el.

be) A Rákóczi kertben a bd) pont előírásától eltérően lakóépület legalább 2000 m<sup>2</sup> területű, a zártkerti művelés alól kivett telken is elhelyezhető legfeljebb 5% beépíthetőséggel.

## **23. §**

A R. 14.§ (3) bekezdés c., és f., pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép: (mezőgazdasági korlátozott hasznátú zóna II.)

c., A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó, védőtávolságot nem igénylő állattartó épület létesíthető,

f., Birtokközpont a zónában csak természeti védelemmel, az ökológiai hálózat, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetével nem érintett telken létesíthető. Területén az



épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsóker által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni, figyelemmel a b.) pont előírásaira is.

#### **24. §**

A R. 14.§ (4) bekezdés f., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: (mezőgazdasági általános zóna - Ma)

f., A zóna területén birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak abban esetben lehet létesíteni, ha az érintett telek a művelésből kivont és más jogszabály azt ki nem zárja. Birtokközpontnak nem nyilvánított telek tanyaudvarán (41 § (38). bek.) a mezőgazdasági rendeltetési előírások szerinti építés a-telek beépíthetőségének mértékét meg nem haladóan a beépítettség 30 %-ra növelhető. Tanyaudvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett, a b, és c, pontok szerinti feltételekkel építhető, vagy a meglévő lakás egy alkalommal legfeljebb 50 m<sup>2</sup> –rel bővíthető 30 % zöldterületi fedettség mellett.

#### **25. §**

A R. 14.§ (5) bekezdés a., és i., pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép: (mezőgazdasági általános zóna -Ma-1.)

a, A zónába azok a természeti védelem alatt nem álló kisparcellás szántók tartoznak, amelyeket a szabályozási terv beépítésre nem szánt területnek jelölt ki.

i, A zóna területén lakóépület-legalább 1 ha teleknagyság esetén építhető és birtokközpont nem alakítható ki.

#### **26. §**

A R. 15.§ (2) bekezdés a., 2., pont harmadik mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép: (a már kialakult telekrészen)

- az építési hely beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot, de ezzel együtt a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot,

#### **27. §**

A R. 16.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép: (vertikális rendeltetési zóna)

(1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú építmény szerinti funkciókat kell telepíteni.

(2) A közhasználatú építmény és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

#### **28. §**

A R. 17.§ (2) bekezdés utolsó mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép: (városépítészeti karakter szerinti)

- Egyéb karakterű (7. kódszámú) zónákat a szabályozási tervi rajzi mellékleten rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

#### **29. §**

A R. 18.§ (2) bekezdés sarok és átmenő telkek beépítettségére vonatkozó előírásai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

-A sarok- és átmenő telek beépítettsége:

- Zárt sorú (általános, az általánoson belül végig épített, vagy hézaggal megszakított, és keretes építéshelyezés) beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 25 %-kal, az átmenő telek beépítettsége 10 %-kal növelhető, de telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelekrészre, vagy a legkisebb alakítható telekterület kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

- Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg:

- vegyes zóna esetén a 75 %-ot,
  - kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot,
- Az előírt zöldfelületi fedettség a vegyes és a gazdasági zónákban az értékszám 20 %-ával csökkenthető, de az nem csökkenhet az Oték 25. §-ában meghatározott határértékek alá.

### **30. §**

A R. 18.§ egy új (3) bekezdéssel kiegészül:

- (3) Ha kialakítandó telek szélességi, vagy mélységi értéke nem felel meg a telekalakítási előírásoknak, akkor az alakítható legkisebb telekterület méret biztosítása mellett a telek szélességi, vagy mélységi értékétől legfeljebb 25% csökkentéssel el lehet térni.

### **31. §**

A R. 20.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (2) Ha sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán legalább 8,5 m és legfeljebb 15,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes végig építésével (telekhatártól telekhatárig) a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával

### **32. §**

A R. 20.§ (5), (6), (7) és (8) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

- (5) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.  
A zárt sorú-általános beépítési mód esetén, az oldalsó telekhatáron álló határfalat 12m mélységben, míg a zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a telek oldalsó és hátsó telekhatárán álló határfalat teljes egészében tűzfalként kell kialakítani. Zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a szomszédos építési telek felé tetőfelület nem lejtethet. A beépítés illeszkedjen a szomszédos belvárosi karakterű telkek beépítéséhez.
- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik. A Belváros (B) jelű, Kiskörúton belüli védett területei építési övezeteiben a teljes közművesítettség követelményébe a zárt csapadékvíz- elvezetés is beletartozik. Ahol az utcán a zárt csapadékvíz elvezető csatorna még nincs kiépítve, ott a csapadékcatorna kiépítéséig a csapadékvíz telken belüli elszikkasztása is megfelelő, vagy az utcán megvalósuló zárt csapadékvíz elvezető csatornába is beköthető.
- (7) A személygépjármű várakozó helyek számát és elhelyezésüket új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az Oték vonatkozó előírásait az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (8) A melléképítmények közül
- a) az oldal és hátsó kertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop.
  - b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

### **33. §**

A R. 21.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos, ill. értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán<sup>1</sup>, legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.

### **34. §**

A R. 21.§ (6), (7) és (8) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik.
- (7) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az Oték vonatkozó előírásait az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni. A zóna területén gépjárműtároló céljára önálló melléképület 2000 m<sup>2</sup> – nél kisebb területű telken nem építhető, kivéve a helyileg védett épületeket, ahol a telken belüli parkoló létesítése megengedhető, vagy védett épület esetében, ha a telek nagyobb, mint 400 m<sup>2</sup>, a különálló melléképületben elhelyezett garázs is létesíthető. A Belváros (B) védett területein azonban új épület esetében a védett épületekre vonatkozó megengedő feltétel nem alkalmazható
- (8) A melléképítmények közül
- a) az oldal és hátsókertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
  - b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

### **35. §**

A R. 22.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép: (kisvárosias karakterű zóna előírásai)

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult kisvárosias karakterű területek tartoznak (3. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy értékvédelmi ill. sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a zárt sorú beépítési módú övezetekben a telek homlokvonalán legalább 4,5 m és legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el. a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával. A terv szerint zugok végződésével érintkező telken, a kialakult módon az oldalhatáron álló, előkertes épület elhelyezés is alkalmazható. A 8,0 m-től keskenyebb utcák, zugok mentén lévő telkeken az épületet a terv szerinti utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni. Az oldalhatáron álló beépítési módú övezetekben legfeljebb 6,0 m míg a 8,0 m-nél keskenyebb zugokban, és nyeles telkeken legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (3) A zóna lakóterületein, ha a szabályozási terv szerint a telek máshogy nem osztható meg (például tömbfeltárással) és mélysége eléri a 50 métert, úgy nyeles telek alakításával is megosztható. A nyeles telken az épületet szabadon állóan, ha a telek máshogy nem lenne beépíthető telekhatártól legalább 3,0 m-re oldalhatáron állóan kell elhelyezni. A csatlakozó hátsókerti telekhatártól az un. elülső kert a csatlakozó hátsókert méretével azonos, de legalább 5,0 méter. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 300 m<sup>2</sup> legyen. A külső, nagykörúton kívüli gyűrűben az újonnan kialakítható telek területe azonban 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

Nyeles telek esetén a teleknyél szélessége: 4,0 m-nél kevesebb, hossza 50 és 70 méter közötti telekmélység esetén 35,0 m-nél, 70 méter telekmélység fölött 50 méternél nagyobb nem lehet. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, úgy a teleknyél szélessége 3,0 m-re csökkenthető azzal, hogy a szomszédos oldalkert a szabályozott építménymagasság, de legalább 3,0 m lehet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor, ha a telken védett épület helyezkedik el és az nem haladja meg a 6,0 m építménymagasságot. Az oldalkert és a teleknyél együttes szélessége azonban legalább 6,0 m legyen.<sup>2</sup>

- (4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zárt sorú-általános, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó, előkert nélküli építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. Ha zárt sorú beépítésnél az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kapuzat legalább 3,0-5,0 m magas legyen és legfeljebb 3 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legalább 4,0 m. legfeljebb a homlokvonal 1/3-a, de nem több mint 6,0 m lehet. Oldalhatáron álló beépítésnél az épületeket az utcavonalra, vagy attól 3,0 m.-re kell elhelyezni, oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m. csurgó távolságra.
- (5) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik.
- (6) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az Önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (7) A telken elhelyezhető melléképületek: gépjármű tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, és csak főépülettel rendelkező telken építhetők, egy épülettömegben. 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken melléképület nem építhető, a melléképületek építménymagassága a főépületnél nem lehet nagyobb.
- (8) A melléképítmények közül
  - a) az oldal és a hátsó kertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
  - b) előkertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- (9) Amennyiben a sajátos előírás másképp nem rendelkezik lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 150 m<sup>2</sup> zárt sorú általános beépítési mód esetén saroktelken 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. A létesíthető rendeltetési egység azonban közbenső telkeken legfeljebb 6, saroktelken legfeljebb 8 egység lehet.
- (10) 2008. január 1. előtt már kialakított nagyobb méretű saroktelek esetén a telekhányad betartásával kivételesen megengedett 6-nál több rendeltetési egység csak akkor helyezhető el a telekhányad

megtartása mellett, ha a kialakult védett településszerkezet menti telekhatártól telekhatárig történő épületelhelyezés indokolja.

### 36. §

A R. 23.§ (2)-(7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (kisböszörményi karakterű zóna előírásai)

- (2) A zóna területén újonnan a telek homlokvonalán legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el. A telek homlokvonala egyben kötelező építési vonal is.
- (3) Az új építményeket az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni, a telek oldalhatárán, vagy attól legfeljebb 1,0 m-es csurgó távolságra. Telkenként csak egy db főépület helyezhető el. Utcai homlokzati hossza nem haladhatja meg a telek homlokvonal-hosszának  $\frac{1}{2}$  részét. A telek homlokvonalának nem beépített részén nem áttört, falazott, vagy hagyományos deszkakerítést kell létesíteni, amelynek magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (4) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik a 3.§ (2) bek. figyelembevételével.
- (5) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az Önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (6) A telken elhelyezhető melléképületek: gépjármű tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kis haszonállat-tartó épület, mezőgazdasági tároló épület, műhely, kézműipari épület. Telkenként egy melléképület és egy kis haszonállat tartó épület építhető.
- (7) A melléképítmények közül
  - a) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
  - b) A melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

### 37. §

A R. 24.§ (6)-(7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (hagyományos kertségi karakterű zóna előírásai)

- (1) Az új beépítésre szánt területen az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára-a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik a 3.§. (2) bek. figyelembevételével.
- (2) A gépjármű-elhelyezést elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.

### 38. §

A R. 24.§ (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (hagyományos kertségi karakterű zóna előírásai)

(9) A melléképítmények közül

- a) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

- b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

### 39. §

A R. 25.§ (4)-(6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (külső kertségi karakterű zóna előírásai)

- (4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcsás teleknek minősíthető.)
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkertet kell elhagyni. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész, előzetes állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét. Új beépítésre szánt területen 5,0 m előkertet kell elhagyni, amely egyben a kötelező építési vonal.
- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik 900 m<sup>2</sup>-től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. szerint, egyébként a részleges közművesítettség.

### 40. §

A R. 25.§ (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (külső kertségi karakterű zóna előírásai)

- (9) A gépjármű elhelyezést az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.

### 41. §

A R. 26.§ (2)-(3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (egyéb karakterű zóna előírásai)

- (1) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség vonatkozik. A szakhatóságok által elfogadott részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg.
- (2) A gépjármű elhelyezést a települési területen a vegyes rendeltetési zónák esetén az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani

### 42. §

A R. 26.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: (egyéb karakterű zóna előírásai)

- (3) A melléképítmények közül

- c) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- d) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, részleges közművesítettség esetén közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

### 43. §

A R. 27.§ (4) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép: (egyéb karakterű zóna előírásai)

b., az építési helyen kívülre a saját telek fölé csak legfeljebb 60 cm-es eresz, valamint legalább 5,0 méter előkert esetén legfeljebb 120 cm-es mélységben zárt erkély, erkély és 2,0 m-es kinyúlással előtető nyúlhat ki.

#### **44. §**

A R. 27.§ (7) bekezdés az alábbi rendelkezéssel kiegészül:

(7) (Lakó rendeltetésű zónában)

45 méternél mélyebb telken a beépítési mélység az 45 métert meghaladó mértékkel növelhető, ha az épületet osztott tömeggel vagy két különálló tömegben helyezik el. Ez utóbbi esetben az épület tömeget egy min. 5,0 méter széles sávval kell megtörni úgy, hogy ebben a sávban csak az építménymagasság felének megfelelő homlokzatmagassággal alakítható ki az épületrész. Teljes építménymagassággal csak akkor, ha a két tömeg között az épületrész legfeljebb 6, 0 méter mélységű.

#### **45. §**

A R. 27.§ (9) bekezdés első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

#### **46. §**

Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság a nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú épületek esetében a szabályozott legnagyobb építménymagasság, de legalább 6,0 m.

#### **47. §**

A R. 27.§ (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(10) Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m, mely a (9) pont szerinti feltételek szerint csökkenthető. Szabadon álló beépítési mód esetén ennek a fele. A hátsókert legkisebb mérete – amennyiben a zóna előírások másként nem szabályozzák – a szabályozott építménymagasság, illetve a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.

#### **48. §**

A R. 27.§ (13) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(13) Építményre helyezett hírközlési torony legmagasabb pontjának építménymagasságba beszámítandó értékét az építmény melletti csatlakozó terep szintjétől kell érteni.

#### **49. §**

A R. 27.§ (16) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(16) Utcavonalra, előkert nélkül történő épület elhelyezés esetén a közterületre néző lakás utcai ablak parapet magassága az utca járdaszintje fölött legalább 1,8 m-re legyen.

#### **50. §**

A R. 27.§ (19) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(19) A településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti meghatározó területeken tiltott anyaghasználat előírásait – faház, rönkház és gerendaház, tetőfedő anyagok – az 1. § (2) szerint kell alkalmazni.

#### **51. §**

A R. 27.§ (24) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen meglévő, művelésből kivont telkek lakóépületei egy alkalommal legfeljebb 50 m<sup>2</sup> – rel bővíthetők

#### **52. §**

A R. 27.§ (27) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (27) A „településkarakter védelem” alatt álló utcák és terek ( a Petőfi utca a főtértől a Korpona utcáig, a II. Rákóczi Ferenc utca a Kálvin tértől a nagykörútig, a Korpona utca a Kálvin tértől az Ady Endre térig, valamint a Kálvin tér, Baltazár utca térfalai) kivételével, a város teljes területét érintően, ahol zárt sorú beépítési mód előírt, de a kialakult állapottal, településképpel (illeszkedés) össze nem egyeztethető, a következő feltételek szerint el lehet térni az előírt beépítési mód szerinti kötelező épület elhelyezéstől, telepítéstől: ha a szomszédos telkeken, kialakult jellemző adottságok nem zárt sorú beépítésnek megfelelőek, az esetben új épületet oldalhatáron, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel is lehet telepíteni. Ilyenkor a szomszédos épület felé eső telekhatártól való távolság 7,5 m építménymagasságig legalább 3,0 m, 10, m építménymagasságig legalább 4,0 m, 12,5 építménymagasságig legalább 5,0 m.

#### **53. §**

A R. 30.§ (3) és (4) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható. Új veszélyes hulladék lerakó, ártalmatlanító telep létesítése csak Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvényben meghatározott esetben és módon lehetséges.
- (4) Állati hulladék begyűjtő telep a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában, vagy konténer és az állattartó telepek területén a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartásával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek rendeltetésszerű felhasználását nem zavarja.

#### **54. §**

A R. 31.§ (4) bekezdés a., és c., pontjai helyébe az alábbi rendelkezés lép: (A helyi értékvédelmi zónában a kis- és a nagykörút közötti területen belül a nagykörút mindkét oldalát is beleértve az épület-elhelyezés szabályai)

- a., A beépítési mód a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes.
- c., a hátsókert mélysége az övezeti előírásokban szabályozott megengedett legnagyobb építménymagasság, illetve ettől nagyobb méret esetén a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.

#### **55. §**

A R. 31.§ (4) bekezdés d., pontjának első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

d., az épületeket – a településkarakter védelmi terület kivételével, melyre a 27. § (27) szerinti előírásai vonatkoznak - az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a szomszéd telkeken már kialakult beépítéshez az alábbiak szerint:

#### **56. §**

A R. 33.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (2) Országos közúttal érintkező telken, a közút védőtávolságán belüli telekrészen, építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.



## **57. §**

A R. 35.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (4) Az újonnan kialakított magánút (saját használatú út) legkisebb szélessége 10,0 m lehet és a közhasználat elől nem zárható el. Legfeljebb 4 építési telek megközelítése esetén a magánút szélessége – ha magasabb rendű jogszabály vagy hatósági előírás nem zárja ki – 8,0 m-ben is kialakítható. 8,0 m-nél keskenyebb magánút újonnan nem alakítható ki.

## **58. §**

A R. 37.§ (1) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- b., Kültérületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az illetékes államigazgatási hatóság által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.

## **59. §**

A R. 40.§ (1) bekezdés c., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- c., A kereskedelmi szálláshely épületek esetén, - ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is, - az OTÉK szerinti gépjármű elhelyezését minden esetben telken belül kell biztosítani.

## **60. §**

A R. 40.§ (1) bekezdés k., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- k., A belváros (B) jelű védett területein az építménymagasság alsó korlátját nem kell alkalmazni, ha az utcaképi illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építménymagasság felső korlátja ebben az esetben a 3-as jelű kódvégű övezetben 1,5 m-el, a 4-es jelű kódvégű övezetben 2 m-el csökkentendő kivéve a védett épület melletti beépítés esetében, ahol az illeszkedés biztosítása érdekében az min. 6,0 m.

## **61. §**

A R. 40.§ (1) bekezdés n., és p., pontokkal kiegészül:

- n., Sajátos előírás eltérő rendelkezése hiányában a településkép kedvező alakítása érdekében saroktelkek esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs a legfeljebb a földszinten kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket is tartalmazó többlakásos vegyes, vagy csak önálló lakó rendeltetésű épületek esetében, amennyiben a lakó rendeltetésekhöz szükséges gépjármű elhelyezések 30%-át épületben biztosítják.
- p., Az épületek közterületi homlokzatán az f. pont szerinti kapualj, vagy kapuépítményen kívül legfeljebb három garázsbehajtó alakítható ki, mely nem lehet szélesebb a kapualj nélküli homlokzati hossz felénél, sem 9 méternél.

## **62. §**

A R. 40.§ (4) bekezdés b., pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- b. Az előkertek mérete újonnan beépítendő területen 5,0 m; foghíjaknál a két mellette lévő átlaga, de legalább 3,0 m

## **63. §**

A R. 41.§ (50) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- (50) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el.

A jelen rendelet az épület elhelyezés szempontjából a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- zárt sorú-általános
- zárt sorú-keretes

A zárt sorú-általános beépítési módnál zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az utcavonallal vagy előkerttel, illetőleg a hátsókerttel határos.

A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek vagy annak előkert nélküli területével.

#### **64. §**

##### **Hatályon kívül helyező rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet elfogadásával egyidejűleg hatályát veszti a 16/2008 III. 18. ök. rendelet
  - a) 2. § (4) és (5) bekezdései,
  - b) 6. § (1) c., és d., 3 pontjai,
  - c) 6. § (2) c., és d., 1 pontjai,
  - d) 6. § (3) c., pontja,
  - e) 6. § (4) c., pontja,
  - f) 7. § (1) c., pontja,
- (2) hatályát veszti továbbá a 16/2008 III. 18. ök. rendelet
  - a) 10. § (8) pontban a „melybe a nem burkolt, vagy víz áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatók” kitétel,
  - b) 14. § (3) i., pontja,
  - c) 26. § (4) c., pontja,
  - d) 27. § (11) bekezdése,
  - e) 27. § (21) bekezdés utolsó mondata,
  - f) 27. § (28) bekezdés utolsó mondata
- (3) hatályát veszti továbbá a 16/2008 III. 18. ök. rendelet
  - a) 29. § (2) bekezdése,
  - b) 31. § (2) bekezdés második mondata és d., pontja
  - c) 31. § (5) bekezdése,
  - d) 35. § (14) bekezdése,
  - e) 40. § (2) bekezdés b., pontja szerinti „az építési engedély kiadásakor biztosítani kell” kitétel,
  - f) 40. § (2) c. pont utolsó mondata,
  - g) 41. § (44) bekezdése.

#### **64. §**

##### **Záró rendelkezések**

Ez a rendelet a jóváhagyástól számított 15. napon lép hatályba.

Koláné Dr. Markó Judit sk.  
*jegyző*

Kiss Attila sk.  
*polgármester*