

# Törökszentmiklós

város

## Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve

2005.

21/2005.(VI.24.) sz. rendelet



**PALLAS**  
Té.T. Bt.

Településépítészeti és Térinformatikai  
Szolgáltató Betéti Társaság  
3580 Tiszaújváros,  
Szent István út 39.  
Tel./Fax: 06-(49) 440-932



Altervező:

**RÉGIÓ**

Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.  
☒ 3530 Miskolc, Rákóczi u. 11. sz.  
☎ Tel./fax: 06-(46) 505-435, 327-924

**TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**21/2005.(VI. 24.) SZÁMÚ**

**R E N D E L E T E**

**Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)  
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Törökszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 8 § (1) bekezdés szerinti feladatkörében az 1990. évi LXV. 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdésében biztosított hatáskörében megalkotja a Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét és egyúttal jóváhagyja a PALLAS TétI Bt. (Tiszaújváros 3/2002.munkaszám) és a RÉGIÓ Kft. (Miskolc) által készített szabályozási tervet, valamint elrendeli azok együttes kötelező alkalmazását.

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §.**

**A rendelet hatálya**

- (1) E rendelet hatálya Törökszentmiklós város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak
  - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv
  - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK)
  - Belterület Szabályozási Terve (rajzszám: TRT-03-03; 03-04; 03-05; 03-6; 03-7; 03-8; 03-9; 03-10; 03-11)
  - Külterület Szabályozási Terve (rajzszám: TRT-03-a)
  - a Szabályozási tervek átnézeti szelvényezése és jelkulcsa (TRT-03.a.)
  - a jelen Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) előírásainak együttes figyelembevételével lehet.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (4) Jelen rendeletet az M=1:10000 méretarányú külterület és az M=1:2000 méretarányú belterületi szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

## 2. §. Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemeit és azok térbeli helyeit a Szabályozási Tervek tartalmazzák.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
  - Az igazgatási határ
  - A belterületi határ és annak tervezett változásai
  - A beépítésre szánt terület határa
  - A közterületek és az egyéb nem közterületi funkciójú területek kötelező szabályozási vonallal jelölt határa
  - A szabályozási szélesség – a közterületeknél a kötelező szabályozási vonalak közötti méretben meghatározott minimális távolság
  - Az övezeti határ
  - Az övezeti előírások, ezen belül
    - A területfelhasználási és övezeti besorolás,
    - A beépítési mód,
    - A legnagyobb beépítettség mértéke,
    - A telekszélesség, a telekmélység, a telekterület, ha azt az övezeti előírás meghatározza,
    - A minimális zöldterület,
    - A megengedett legnagyobb építménymagasság,
    - Az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális méretei,
    - Az építési hely, ha azt a szabályozási terv jelöli,
    - A kötelező építési vonal, ha azt a szabályozási terv jelöli.

## II. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

### 3. §. A város közigazgatási területének felhasználása

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból
  - a.) beépítésre szánt területbe (beépített, további beépítésre kijelölt)
  - b.) beépítésre nem szánt területbelett besorolva.

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Lakóterületek – jele: **L**

- nagyvárosi – jele: **Ln**
- kisvárosias lakóterület – jele: **Lk**
- kertvárosias lakóterület – jele: **Lke**
- falusias lakóterület – jele: **Lf**

#### Vegyes területek – jele: **Vt**

- településközpont vegyes terület – jele: **Vt**
- központi vegyes terület – jele: **Vk**

**Gazdasági területek – jele: G**

- kereskedelmi-szolgáltató terület– jele: **Gksz**
- ipari-gazdasági terület - jele: **Gip**
- mezőgazdasági üzemek (telepek) területe – jele: **Gmg**

**Üdülő terület – jele: Ü**

- üdülőházas terület – jele: **Üü**
- hétvégi házas terület – jele: **Üh**

**Különleges területek – jele: Kü**

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**Közlekedési és közműterületek – jele: KÖ**

- Közlekedési terület – közút terület – jele: **KÖu**
- Közlekedési terület – vasút terület – jele: **KÖk**
- Közlekedési terület – légi közlekedés területe (heliport) – jele: **KÖl**

**Zöldterületek – jele: Z**

- közpark és egyéb zöldterületek

**Erdőterületek – jele: E**

- gazdasági célú erdőterület – jele: **Eg**
- védőerdő terület – jele: **Ev**
- egészségügyi - turisztikai erdő terület – jele: **Ee**

**Mezőgazdasági területek – jele: M**

- Általános mezőgazdasági terület – jele: **Má**
- Kertes mezőgazdasági terület – jele: **Mk**

**Vízgazdálkodási területek – jele: V**

- Folyóvizek területe – jele: **Vf**
- Állóvizek területe – jele: **Vtó**
- Vízbeszerezési és vízmű területek– jele: **Vg**
- Ideiglenes vízfolyások - nyílt csapadékvíz elvezető árkok területe – jele: **Vcs**
- Ártéri területek – jele: **Vár**

Az övezeti besorolások területét a Szabályozási Tervek határozzák meg és határolják le.

**4. §.  
Belterületi határ**

A szabályozási terven a meglévő belterületi határ és a beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt terület határa jelölve van.

## **5. §.**

### **A telekalakítás szabályai**

- (1) A területfelhasználási egységeken belüli telek-alakítások csak a Szabályozási Terv figyelembe vételével végezhetők.
- (2) Új építési telek esetén a jelen rendeletben meghatározott legkisebb telekméretnél (terület, szélesség, mélység) kisebb telek kialakítását nem lehet engedélyezni.
- (3) A telkek egyszerű körvonalú, könnyen beépíthetők lehetnek. Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.
- (4) A jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében az építési hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az 1997. évi LXXVIII. Tv. 24. § (3) bekezdése alapján az utak és köz-művek létesítésére és üzembehelyezésére, vagy a létesítés és üzembe-helyezés költségei-nek viselésére kötelezheti.

## **6. §.**

### **Építésre alkalmas telkek kialakításának feltételei**

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető a telekalakít-ás.
- (2) A HÉSZ érvényességi területén belül beépítésre szánt telkek megközelítését közterületről, vagy magánútról biztosítani kell.
- (3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartá-sával épület építésére kerül sor, úgy a megközelítést a (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
- (4) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:  
a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok és a HÉSZ előírása-  
inak keretei között,  
a köztárgyak,  
a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,  
a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,  
a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, ha azok a terület használatát nem korlátozzák.

## **7. §**

### **Általános építmény-elhelyezési előírások**

- (1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:
  - a.) az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biz-tonságos használata biztosított,
  - b.) személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
  - c.) a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer műkö-désében zavart nem okoz,

- d.) a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
  - e.) az építmény:
    - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
    - a levegő minőségét,
    - a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.
  - f.) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.
  - g.) Meglévő épületen csak akkor végezhető építési tevékenység, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, ill. az építési tevékenységnél az előírások teljesíthetőek. Az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha a jelen szabályzat előírásait maradéktalanul teljesítik.
  - h.) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
  - i.) Az állattartással kapcsolatos előírásokat a város Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.
  - j.) A fentiekben túl figyelembe kell venni a VI. fejezetben lévő előírásokat is.
- (7) Az építési övezetekben a **kialakítható** (még nem, vagy jellemzően nem beépített, ill. átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell alkalmazni. (19.-30.§)
- (8) Az építési övezetekben a már **kialakult** területeken a (7) bekezdésben hivatkozott előírástól az alábbiak szerint lehet eltérni:
- a.) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem az építménymagasság nem növelhető.
  - b.) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható terület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek tovább nem csökkenthetők.
  - c.) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának az átlagát.
  - d.) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, az 1997. évi LXXVIII. évi tv. 18.§ (2) bekezdés szerinti illeszkedési elvnek megfelelően az építménymagasság, beépíttség előírásánál, a közvetlenül érintett telkek ( 2-2 db), ill. a kialakult (meglévő) építmények paramétereinek figyelembe vételével.
- (9) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt, vagy jelen szabályzatban meghatározott építési helyet, ezek hiányában az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
- a.) Meglévő állapot esetén az utcában kialakult jellemző előkertet kell figyelembe venni, ami egyben a kötelező építési vonal is.
  - b.) Az előkert új utcanyitása esetén 5 m. Ez egyben a kötelező építési vonal is, ami jelen esetben egybe esik az építési hely utca felé eső építési határvonalával.

- c.) Az oldalkert – szabadonálló beépítés esetén – az építménymagasság fele, de legkevesebb 3 méter. Ez egyben a kötelező építési vonal is, ami jelen esetben egybe esik az építési hely építési határvonalával.
  - d.) Az oldalkert – oldalhatáron álló beépítés esetén – az építménymagasság, de legalább 6 méter.
  - e.) Az oldalkert – oldalhatáron álló földszintes beépítés esetén - 4 méter lehet, ha az oldalkertre az épületnek nincsenek nyílásai (tűzfalas kialakítás).
- (10) Oldalhatáron álló beépítés esetén kettőnél több rendeltetési egységű építmény nem építhető. Ilyen igény esetén előzetes elvi építési engedélyt kell kérni a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény el-helyezhetősége) tisztázása céljából és az 1997. évi LXXVIII. tv. 18.§ (2) bekezdésében meghatározott illeszkedési elv szerint kell eljárni.
- (11) Telken építmény (lakó, nem lakás céljára szolgáló, gazdasági, állattartási) csak építési helyen belül helyezhető el

### **III. FEJEZET** **ÉPÍTÉSÜGYI KÖVETELMÉNYEK**

#### **8. §.**

#### **Építmények elhelyezésének feltételei**

- (1) Építési engedély csak az OTÉK 1.§ (2) bekezdésének és a jelen rendeltben előírt feltételeknek megfelelő telekre adható.
- (2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és építési övezete a Szabályozási terv szerint megváltozik, telekalakítás és építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően az építés és telekalakítás a szabályozási tervtől eltérő területhasználat esetén csak a 6.§ 2 bek. szerint engedélyezhető.
- (4) A külön rendelettel elrendelt változtatási tilalom alá eső területen építési telket alakítani, építési tevékenységet folytatni, arra engedélyt adni, valamint értéknövelő változtatást végezni az életveszély elhárításán kívül nem lehet.
- (5) Állattartó épület építése az építési helyen belül, és a tevékenységhez kapcsolódó építmények létesítése az övezeti előírások és a város állattartási rendeletének együttes alkalmazásával engedélyezhető.
- (6) A Településszerkezeti tervben távlati fejlesztésre kijelölt területek végleges hasznosításáig az ingatlanok használata - átmenetileg - a jelenlegi rendeltetésüknek megfelelően történhet.
- (7) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja a kijelölt műemléki környezetben, valamint a lehatárolt helyi értékvédelmi területen belül:

- a.) Az építmények felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése.
  - b.) Az építmények közterületről és közterületként használt területekről látszó homlokzati felületein a 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámfelület csak építési engedéllyel létesíthető. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a reklámhordozó műszaki terveit, ill. a homlokzati tervrajzot, és fotót a létesítményről.
  - c.) Minden 50 m<sup>2</sup> területet meghaladó térburkolat.
- (8) Az építési engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építészeti védelem alá vont épületek esetében felmérési tervdokumentációt kell készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek (a pince- és a tetőtéri szint is) alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési tervnek továbbá tartalmaznia kell fotódokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei megjelennek. A felmérési tervnek ki kell terjednie az építészeti értékek, homlokzatképzés, belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők (kapuk, ablakok, ajtók) részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítására kell törekedni, illetve az értékeket meg kell őrizni. Utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentációval kell kiegészíteni.
- (9) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen új épület, pavilon elhelyezése csak az építési vonalakat meghatározó elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
- (10) A fentiekben túl figyelembe kell venni a VI. fejezetben lévő előírásokat is.

## **IV. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **9. §. Általános előírások**

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezetszennyezést, kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezet-védelem előírásait.

### **10. §. A föld védelme**

Építmények létesítése illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, öszszegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra-hasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.

### **11. §. A vizek védelme**

Lakóépületek, ipari, mezőgazdasági és szolgáltató létesítmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező szennyvíz és hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.



**12. §.  
A levegőtisztaság védelme**

A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (a továbbiakban: létesítmény) - így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény -, levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

**13. §.  
Zaj és rezgés elleni védelem**

A település belterületének zaj és rezgés elleni védelméről a szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.

**14. §.  
Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.

**15. §.  
Sugárzás**

A sugárzás tekintetében az érvényben levő törvényekben foglaltakat kell figyelembe venni.

**V. FEJEZET  
TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM**

**16. §.  
A természet értékeinek védelme, táj- és tájképvédelem**

- (1) A város országos és helyi jelentőségű védett természeti területekkel/értékekkel egyaránt rendelkezik.
- (2) A természeti értékek védelméről szóló vonatkozó hatályos törvény és Az erdők védelméről szóló vonatkozó hatályos törvény előírásai betartandók.

**17. §.  
Régészeti értékvédelem**

- (1) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

- (2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.  
A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. § (3).

### **18. §. Építészeti értékvédelem**

A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el.

## **VI. FEJEZET**

### **A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSA**

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK (ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK)**

### **19. §. A területre vonatkozó általános előírások**

- (1) A beépítésre szánt területeken építési telket kialakítani a terv kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- (2) Az épületek az építési helyen belül az építési vonalig helyezhetők el.
- (3) A beépítésre szánt területek övezeti kódjának létrehozása az alábbiak szerint történt:  
Pl. az övezet jele: **Lf-1** – ahol  
**Lf** - területfelhasználási kategória  
**1** – a lehetséges építési övezet jele a segéd táblázat szerint, melyben szabályozva van:
- a beépítés módja
  - a telek kialakítható legkisebb mérete (m<sup>2</sup>)
  - a max. beépítés beépítési arány (%)
  - az építménymagasság (m)
  - a max szintterületsűrűség
  - min. zöldfelület aránya (%)

A területfelhasználási egység jelei:

<b>A területfelhasználás</b>	<b>Jel</b>
Nagyvárosi lakóterület	<b>Ln</b>
Kisvárosi lakóterület	<b>Lk</b>
Kertvárosi lakóterület	<b>Lke</b>
Falusi lakóterület	<b>Lf</b>
Vegyres terület településközpont	<b>Vt</b>
Vegyres terület központ	<b>Vk</b>
Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	<b>Gksz</b>
Gazdasági terület - ipari	<b>Gip</b>
Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe	<b>Gmg</b>
Üdülő terület	<b>Üü</b>
Hétfégyi üdülőterület	<b>Üh</b>
Különleges terület	<b>Kü</b>

A beépítési mód jelei:

<b>Beépítési mód</b>	<b>Jel</b>
Szabadon álló beépítés	<b>Sz</b>
Oldalhatáron álló beépítés	<b>O</b>
Ikres beépítés	<b>Ikr</b>
Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés	<b>Z</b>

**Beépítésre szánt területeken – az építési övezetekben, építési használati célból - az építési telkekre meghatározott szabályozás összefoglaló táblázata:**

Területfelhasználási egységek építési használata		Az építési telek							
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület ( a beépítés jellege ) jele	Beépítés jellege szerinti építési övezeti jele	Beépítési módja	Beépítési mód jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
LAKÓTERÜLET	Nagyvárosias Ln	Ln-1	szabadonálló	SZ-1	900	25	18,0	3,00	10
		Ln-2	szabadonálló	SZ-2	1 800	25	18,0	3,00	20
		Ln-3	szabadonálló	SZ-Z	700	45	18,0	2,50	20
	Kisvárosias Lk	Lk-1	szabadonálló	SZ-1	700	30	12,5	1,60	30
		Lk-2	szabadonálló	SZ-2	900	30	12,5	1,60	30
		Lk-3	oldalhatáron álló	O-k	450	30	K	1,60	30
		Lk-4	oldalhatáron álló	O-1	700	30	6,0	1,60	30
		Lk-5	oldalhatáron álló	O-K	400	30	K	1,60	30
	Kertvárosias Lke	Lke-1	oldalhatáron álló	O-1	700	30	7,5	0,60	50
		Lke-2	oldalhatáron álló	O-2	900	30	7,5	0,60	50
		Lke-3	oldalhatáron álló	O-K	600	30	K	0,60	50
		Lke-4	oldalhatáron álló	O-1	700	30	4,5	0,60	40
		Lke-5	oldalhatáron álló	O-K	550	35	K	0,60	40
		Lke-5*	oldalhatáron álló	O-K	400	35	K	0,60	40
	falusias Lf	Lf-1	oldalhatáron álló	SZ-1	900	30	6,0	0,50	40
		Lf-2	oldalhatáron álló	SZ-2	700	30	6,0	0,50	40
Lf-3		oldalhatáron álló	O-1	900	30	4,5	0,50	40	
Lf-4		oldalhatáron álló	O-K	700	30	K	0,50	40	
Lf-4*		oldalhatáron álló	O-K	550	30	K	0,50	40	
VEGYES TERÜLET	Településközponti vegyes Vt	Vt-1	szabadonálló	SZ	500	60	12,5	2,00	20
		Vt-2	oldalhatáron álló	O	360	75	12,5	2,50	12
		Vt-3	zárt sorú	Z	180	80	12,5	3,00	10
		Vt-4	kialakult	K	K	80	K	3,50	10
	Központi vegyes Vk	Vk-1	szabadonálló	SZ	600	60	9,0	2,40	20
		Vk-2	oldalhatáron álló	O	450	75	9,0	3,50	12
		Vk-3	zárt sorú	Z	180	80	9,0	3,50	10
		Vk-4	kialakult	K	K	90	K	3,00	5
GAZDASÁGI TERÜLET	Kereskedelmi, szolgáltató Gksz	Gksz-1	szabadonálló	SZ-1	1 000	55	7,5	2,00	40
		Gksz-2	szabadonálló	SZ-2	2 000	45	9,0	1,50	40
		Gksz-3	kialakult	K	500	60	K	2,50	20
	Ipari Gip	Gip-1	szabadonálló	SZ-1	2 000	45	9,0	1,50	40
		Gip-2	szabadonálló	SZ-2	3 000	40	12,5	1,50	40
		Gip-3	kialakult	K	1 500	60	K	2,00	30
	Mezőgazdasági üzemek (telepek) Gmg	Gmg	szabadonálló	SZ	2 000	45	12,5	1,50	30
ÜDÜLŐTERÜLET	Üdülőházas Üü	Üü-1	szabadonálló	SZ-1	1 100	15	9,0	1,50	40
		Üü-2	szabadonálló	SZ-2	700	15	9,0	1,50	40
		Üü-3	oldalhatáron álló	O-1	500	20	6,0	0,50	40
		Üü-4	ikresen csatlakozó	lkr-1	360	25	6,0	1,00	35
	Hétfélig házas Üh	Üh-1	szabadonálló	SZ-1	550	15	4,5	0,50	60
		Üh-2	oldalhatáron álló	O-1	360	20	4,5	0,50	50
		Üh-3	ikresen csatlakozó	lkr-1	360	20	4,5	0,50	50
KÜLÖNLEGES TERÜLET Kü	Kü-1	szabadonálló	SZ	900	55	10,0	2,50	50	
	Kü-2	kialakult vegyes	K	1 200	45	K	0,50	85	
	Kü-3	kialakult zöldterület	K(Z)	2 000	15	K	-	85	

K= kialakult (meglévő telek, építménnyel beépített telek)

\* = kizárólag a telek területének nagyságában eltérő

- (4) A város lakóterületi telkein az épületek az alábbiak figyelembevételével kerülhetnek elhelyezésre:
- a.) A Szabályozási Terv alapján előírt építési helyen (az elő- oldal- és hátsókerttel csökkentett telekméretén) belül a maximális beépítési %-nak megfelelő nagyságú területtel építhető be, de ez az érték nem lehet több, mint 500 m<sup>2</sup>.
  - b.) Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túli telekrész egyik lakóövezetben sem építhető be.
- (5) A kötelező építési vonal – ha a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik – az építési hely közterület felé eső határvonala. Sarokbeépítésnél mindkét közterületi határvonal figyelembeveendő.
- (6) Az egyes építési övezetekben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.
- (7) A város területén az előírt építmény magasságtól eltérő magasságú tornyok ill. nagy méretű kémények csak az igényelt technológia függvényében az alábbi övezetekben létesíthetők:
- Településközpont vegyes terület (Vt)
  - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
  - Gazdasági-Ipari terület (Gip-1 ill. Gip-2 övezet)
  - Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe (Gmg)
  - Különleges terület (Kü)
- (8) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (9) A tető hajlásszöge a környezethez illeszkedően választható meg.
- (10) Nagyvárosi lakó-, és Településközponti vegyes területen lévő többszintes épület garázs szintjén a gépkocsitároló rendeltetésének megváltozása csak a változás miatt megszűnt és az új funkciónak megfelelő számú férőhely egyidejű kialakítása mellett engedélyezhető.

## LAKÓTERÜLETEK

### 20. §.

#### Nagyvárosi lakóterületek (Ln)

- (1) A szabályozási terven Ln jellel jelölt nagyvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 18,00 m-es épületmagasságot nem meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A tervben a következő nagyvárosi lakóterületi övezet került kialakításra:
- Ln-1 – szabadonálló lakóépületek övezete, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>
  - Ln-2 – szabadonálló lakóépületek övezete, telekméret min. 1800 m<sup>2</sup>
  - Ln-3 – zárt sorú lakóépületek, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

- (3) Kialakított úszótelken építmény a telekalakításról szóló rendelet előírásainak betartásával helyezhető el.
- (4) A nagyvárosias lakóterületen a meglévő lakóépületeken kívül az alábbiak figyelembe vételével az OTÉK 11. § (2) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el:
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, amennyiben egy rendeltetési egységének szintterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup>-t
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, amennyiben egy egységének beépített szintterülete nem haladja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t
- (5) A nagyvárosias lakóterületen az alábbiak figyelembe vételével az OTÉK 11. §. (3) bekezdésében előírtak az 1./, 2./ pontban megjelölt építmények kivételesen elhelyezhetők:
  - szálláshelyet szolgáltató épület, amennyiben beépített szintterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.
  - igazgatási épület, amennyiben beépített szintterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup> területet.
- (6) A nagyvárosias lakóterületen belül nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, valamint önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára
- (7) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

## 21. §.

### Kisvárosias lakóterületek (Lk)

- (1) A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt kisvárosi lakóterület sűrű beépítésű, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A tervben a következő kisvárosias lakóterületi építési övezetek kerültek kialakításra:
  - **Lk-1** – szabadon álló, telekméret min 700 m<sup>2</sup>
  - **Lk-2** – szabadon álló, telekméret min 900 m<sup>2</sup>
  - **Lk-3** – oldalhatáron álló, telekméret min 450 m<sup>2</sup>
  - **Lk-4** – oldalhatáron álló, telekméret min 700 m<sup>2</sup>
  - **Lk-5** – oldalhatáron álló, telekméret min 400 m<sup>2</sup>
- (3) A kisvárosi lakóterületen a lakóépületeken kívül az OTÉK 12. § (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A kisvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - Igazgatási épület
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény
- (5) A kisvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
  - termelő kertészeti építmény
  - üzemanyag-töltő állomás
  - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára

- (6) Az övezet területén jelen előírások feltételeinek betartásával az önálló rendeltetési egységek számszerű korlátozás nélkül kialakíthatók.
- (7) Az építési övezeten belül garázsokat egységes építészeti kialakítás mellett csoportosan lehet elhelyezni.
- (8) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

## 22. §.

### Kertvárosias lakóterületek (Lke)

- (1) A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű.
- (2) A tervben a következő kertvárosias lakóterületi építési övezetek kerültek kialakításra:
  - **Lke-1** – oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>
  - **Lke-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>
  - **Lke-3** – oldalhatáron álló, telekméret min. 600 m<sup>2</sup>
  - **Lke-4** – oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>
  - **Lke-5** – oldalhatáron álló, telekméret min. 550 m<sup>2</sup>
  - **Lke-5\*** – oldalhatáron álló, telekméret min. 400 m<sup>2</sup>
- (3) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:  
legfeljebb négylakásos társasház ( a 7.§ (10) bekezdés figyelembevételével).  
helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület  
egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (4) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:  
a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény  
sportépítmény  
a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- (5) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:  
üzemanyagtöltő állomás  
négynél több lakást tartalmazó lakóépület  
négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület  
közösségi szórakoztató, kulturális épület  
önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára  
termelő kertészeti építmény
- (6) Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m összmagassággal létesíthető. Utcára teljesen zárt (áttörés nélküli) kerítés a kertvárosias utcakép biztosítása miatt nem építhető. Élőzöld sövénykerítés az utcai kerítésnél is telepíthető.
- (7) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

### **23. §. Falusias lakóterületek (Lf)**

- (1) A szabályozási terven **Lf** jellel jelölt falusias lakóterület gazdasági funkciókat is betöltő, falusias karakterű, 6,00 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A tervben a következő falusias lakóterületi övezetek kerültek kialakításra:
  - **Lf-1**– oldalhatáron álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>
  - **Lf-2**– oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>
  - **Lf-3**– oldalhatáron álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>
  - **Lf-4**– oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>
  - **Lf-4\***– oldalhatáron álló, telekméret min. 550 m<sup>2</sup>
- (3) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
  - a lakóépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - termelő kertészeti építmények
- (4) A falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
  - üzemanyagöltő állomás
- (5) A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési helyen belül elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatáron épülhet
- (6) Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrész nem építhető be.
- (7) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:
  - jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
  - nyári konyha, mosókonyha, szárító
  - egyéb tároló építmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
  - az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
  - kisipari vagy barkácsolóműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
  - hőtermelést szolgáló épület (kazánház).
- (8) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§- ban foglalt előírásokat és feltételeket.



## VEGYES TERÜLETEK

### 24. §.

#### Településközponti vegyes terület (Vt)

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sport-építmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó-funkcióra.
- (3) A tervben a következő településközponti vegyes területű övezetek kerültek kialakításra:
  - **Vt-1** – szabadonálló, telekméret min. 500 m<sup>2</sup>
  - **Vt-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>
  - **Vt-3** – zárt sorú, telekméret min. 180 m<sup>2</sup>
  - **Vt-4** – kialakult
- (4) A településközponti vegyes területen elhelyezhető:
  - lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - parkolóház.
- (5) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
  - zavaró hatású, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - termelő kertészeti építmény,
  - üzemanyag-töltő állomás.
- (6) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (7) Az övezetben egy vagy több lakásos zárt sorú lakóépületek (épületegységek) helyezhetők el. Az övezetben az épületeket magas tetős nyereg, illetve kombinált tetőforma kialakításával kell kivitelezni
- (8) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

**25. §.**  
**Vegyes központi terület (Vk)**

- (1) A vegyes központi terület elsősorban ellátási intézmények elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol az építmények maximális magassága a 9,00 m-es építménymagasságot nem haladhatja meg.
- (2) A vegyes központi területen elhelyezkedő övezetek:
  - **Vk-1** – szabadonálló, telekméret min. 600 m<sup>2</sup>
  - **Vk-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 450 m<sup>2</sup>
  - **Vk-3** – zárt sorú, telekméret min. 180 m<sup>2</sup>
  - **Vk-4** – kialakult
- (3) A vegyes központi területen elhelyezhető építmények az OTÉK 17.§. (2.) pontja szerint.

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

**26. §.**  
**Gazdasági területek - kereskedelmi, szolgáltató - (Gksz)**

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, gazdasági területen elhelyezett övezetek:
  - **Gksz-1** – szabadonálló, telekméret min. 1000 m<sup>2</sup>
  - **Gksz-2** – szabadonálló, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>
  - **Gksz-3** – kialakult, telekméret min. 500 m<sup>2</sup>
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - igazgatási és egyéb irodaépület
  - sportépítmény
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (5) Az övezetben kivételesen sem helyezhető el parkolóház és üzemanyag-töltő állomás
- (6) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

## 27. §.

### Gazdasági terület – Ipari – (Gip)

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezetben a legnagyobb építménymagasság a 12,5 m-t nem haladhatja meg (kivétel különleges technológiai igény esetén).
- (2) A terhelhetőségi szintnél nagyobb mértékben környezetszennyező üzemek bővítésére csak úgy adható építési engedély, ha a fejlesztés együtt jár a környezetszennyező hatás csökkentésével, illetve ha a megvalósuló létesítmény üzembe helyezés után az éves levegőszennyezési kibocsátás nem haladja meg a környezetvédelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- (3) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetében a terv védőerdő létesítését írja elő, a védőerdőt annak az üzemnek, gazdálkodó szervnek kell kialakítania, amelyik a környezetszennyezést okozza. A védőerdő legkisebb szélessége 10 m.
- (4) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetszennyezést okoznak, de védőerdő hely hiányában nem alakítható ki, a védőfásításról, saját telken belül kell gondoskodni.
- (5) Az ipari területek besorolása a településen:
  - **Gip-1** – szabadonálló, környezetre terhelő hatású, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>
  - **Gip-2** – szabadonálló, környezetbarát, telekméret min. 3000 m<sup>2</sup>
  - **Gip-3** – kialakult, környezetet nem terhelhető, telekméret min. 1500 m<sup>2</sup>
- (6) Az egyéb ipari terület elsősorban a környezetére kis mértékben zavaró hatású ipari létesítmények, ill. az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (7) A környezetbarát iparterület nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve.
- (8) Az ipari területek övezetén a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni.
- (9) Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj és rezgéshelyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.
- (10) Építési engedély csak akkor adható ki bármely ipari övezetben, ha a szakhatóságok által előírt környezetvédelmi intézkedések előzetesen elvégzésre kerültek.
- (11) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

## 28. §.

### Gazdasági terület – Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe – (Gmg)

A mezőgazdasági üzemek (telepek) gazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

Beépítési mód: szabadonálló.

Az építési övezetben kialakítható legkisebb telek területe 2000 m lehet. A közművesítés: részleges. A telek közművesítését a tulajdonosnak, vagy – ha nem azonos a tulajdonossal - az építtetőnek kell biztosítania.

Az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 45%, a legkisebb zöldfelületi arány: 30%.

A meglévő épületek átépítése, felújítása esetén a beépítettség mértéke ennél nagyobb is lehet, de az 50%-os beépítettséget ekkor sem haladhatja meg.

Az építési övezetben lapos tetős épület nem építhető, a nyeregtetős, vagy kontyolt nyeregtetős épület tető-hajlásszöge 30-45° között lehet.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 29. §.

#### Üdülőházas területek (Üü)

- (1) A szabályozási terven Üü jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint üdülőházas üdülőterületek.
- (2) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetőek el.
- (3) A tervben előforduló üdülőházas övezetek:
  - **Üü-1** – szabadon álló, telekméret min. 1100 m<sup>2</sup>
  - **Üü-2** – szabadon álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>
  - **Üü-3** – oldalhatáron álló, telekm. min. 500 m<sup>2</sup>
  - **Üü-4** – ikres, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>
- (4) Az üdülőházas üdülőterületen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok, campingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúrális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (5) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:
  - közösségi szórakoztató épület
  - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (6) A camping területén a camping kiszolgáló épületei (zuhanyzó, WC blokk stb.) és a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

### **30. §.**

#### **Hétfévi házas területek (Üh)**

- (1) Az üdülöterület hétfévi házas besorolású, legfeljebb két üdülöegységet magába foglaló üdülöépületek elhelyezésére szolgál, ahol az épületek építménymagassága a 4,50 m-t nem haladhatja meg.
- (2) A hétfévi házas területen elhelyezett övezetek:
- **Üh-1** – szabadon álló, telekméret min. 550 m<sup>2</sup>
  - **Üh-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>
  - **Üh-3** – ikres, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>
- (3) A hétfévi házas területen belül kizárólag a terület ellátását biztosító kiskereskedelmi épület és sportépítmény helyezhető el.
- (4) A hétfévi házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.
- (5) Az alsóréti Holt-Tisza mentén (Szakállás térsége) elhelyezhető különböző beépítésű üdülötelkek ill. a rajtuk elhelyezhető üdülöépületek kialakításának szabályai:
- a.) Az épületek lábait a jeges árvíz torló nyomására kitörés ellen statikailag méretezni kell.
  - b.) Az épületek tartópilléreinek között lezárni, beépíteni, illetve a kialakított telkek köré kerítést építeni nem szabad.
  - c.) Az épületeket tartó alapok és vasbetonszerkezetek csak talajmechanikai szakvéleményen alapuló statikai terv készítésével engedélyezhetőek és kivitelezhetőek.
  - d.) Az építési engedélyezési eljárás során az épületek terveit is előzetesen véleményeztetni kell szakhatóságii hozzájárulás céljából az Közép-Tiszavidéki Vízügyi Igazgatósággal.
- (6) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7. és 8.§-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

## **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

### **31. §.**

#### **Különleges területek (Kü)**

- (7) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (8) A város különleges területei beépítési módjuk és területi méretük szerint az alábbi besorolásba tartoznak:
- **Kü-1** – szabadon álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>
  - **Kü-2** – kialakult-vegyes, telekméret min. 1200 m<sup>2</sup>
  - **Kü-3** – kialakult-zöldterületes, t.m. min. 2000 m<sup>2</sup>

- (9) A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézmény-funkciójú területeken csak az övezeti és szabályozási terven jelölt intézmények és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (10) A strand területén a strand kiszolgáló épületei pl. zuhanyok, kabinok, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (11) A strand beépítését úgy kell kialakítani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.
- (12) A város tervezett szabadidős, rekreációs területén elsősorban idegenforgalmi, vendéglátó, camping, strand, egyéb sport és szabadidő funkciókkal kialakításra kerülő épületek helyezhetők el. A megvalósítására komplex építészeti tervet kell készíteni.
- (13) A sportterületen sportépítmények, ezek kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- (14) A különleges területeken építési engedély csak elvi építési engedély alapján készült engedélyezési terv alapján adható ki.
- (15) A temetőterületen a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhetők.

### **32. §.**

#### **Építmény elhelyezése közterületen**

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
  - távbeszélő fülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
  - zöldfelületek, fasorok,
  - közművek felépítményei,
  - egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.

- (6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.
- (7) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (ÖVEZETEK)**

### **33. §.**

#### **Közlekedési területek (KÖ)**

- (1) A település közlekedési területei a terven szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3) A terv szerinti közlekedési és közműterületen csak az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A lakóterületek kiszolgáló útjain a gyalogos közlekedést a közterületen legalább egyoldali járda építésével kell biztosítani. A kialakítás építési engedélyezési eljárás lefolytatása birtokában végezhető.

### **34. §.**

#### **Közműterületek**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területek és telek beépítésének feltétele a közműhálózat kialakítása.
- (2) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények
  - Ivóvízellátás és vízbeszerzés
  - Szennyvízelvezetés és kezelés
  - Csapadékvízvezetés
  - Földgázellátás
  - Kábel TV
  - Távközlés
  - Elektromos energia ellátásszámára a helyet közterületen vagy a közmű-üzemeltető területén belül kell biztosítani. Az elhelyezésénél a vonatkozó ágazati szabályokat kell alkalmazni.
- (3) Az ivóvízbázist biztosító kutak védőtávolságát a hatályos törvény szerint kell kialakítani, ill. rajta tevékenységet folytatni.

- (4) A közmű és szállítóvezetékek védőtávolságába eső telekrészeken a vonatkozó rendeletekben foglaltaknak megfelelően lehet építményt elhelyezni, növényzetet telepíteni, valamint bármilyen építési tevékenységet folytatni.
- (5) Az elírások szerinti védőtávolságokon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

### **35. §. Zöldterületek (Z)**

- (1) A zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) A zöldterületen az OTÉK 27.§ (4) bekezdés szerinti létesítmények 2% beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A belterületi zöldterületek funkcionális besorolása a tervben:
  - **Z** – Közpark

### **36. §. Erdőterületek (E)**

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
  - **Ev** – védelmi ill. Védőerdő
  - **Ee** – turisztikai erdő lehet
  - **Eg** – gazdasági erdő
- (3) Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdő-gazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.
- (4) Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (5) Az erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az erdőgazdasági üzemtervekben történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági ütem-tervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
- (6) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.



- (7) A védelmi célú erdők elsődleges rendeltetése a lakott területek védelme. A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.
- (8) A 10 ha-t meghaladó turisztikai erdő területén legfeljebb 5%-os beépítettség mellett a rendeltetészerű használathoz és fenntartáshoz szükséges építmény helyezhető el.
- (9) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett elhelyezhetők:
- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
  - közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
  - nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
  - geodéziai, turisztikai jelek,
  - köztárgyak,
  - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
  - kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
  - vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
  - termékvezeték és műtárgyai.
- (10) A gazdasági rendeltetésű erdő övezetben a terv jóváhagyása előtt meglévő erdőterületek közé ékelődő tanyák (lakó- és gazdasági) épületei megtarthatók, felújíthatók. A beépítettség – a teleknagyságtól függetlenül – egy alkalommal, max. 25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakóhelyiséggel bővíthető.

### 37. §.

#### Mezőgazdasági területek (M)

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.
- (2) Mezőgazdasági területek:
- Általános mezőgazdasági terület
- Szántó - Má - 1
  - Rét-legelő terület - Má - 2
- Kertes mezőgazdasági terület
- Kertes terület - Mk - 1
  - Szőlő-gyümölcsös - Mk - 2
- (3) A mezőgazdasági rendeltetésű területen az OTÉK 29.§ szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó- és gazdasági épületek (tanyák) - a kialakult beépítettségtől függetlenül – megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve ha a jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi. Az érintett telken – az OTÉK 29.§ (3) bekezdésében foglaltak betartása mellett - egy alkalommal a lakóház maximum 25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakóhelyiséggel történő bővítésére is adható építési engedély.

**38. §.**  
**Vízgazdálkodási területek (V)**

A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:

- folyóvíz felületek területe - Vf
- álló vízfelületek területe - Vtó
- ideiglenes vízfelületek területe - Vcs
- vízmű, vízbeszerzési terület - Vg
- ártéri terület - Vár

A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

**Beépítésre nem szánt területek övezeti összefoglaló táblázata:**

területfelhasználás	övezet jele	területhasználat
Közlekedési-közmű területek (K)	<b>Köu</b>	Utak területe
	<b>Kök</b>	Vasút
Zöld-területek (Z)	<b>Z</b>	Közpark
Erdő területek (E)	<b>Ev</b>	Védelmi erdő
	<b>Ee</b>	Turisztikai erdő
	<b>Eg</b>	Gazdasági erdő
Mezőgazdasági területek (M)	<b>Má-1</b>	Szántó
	<b>Má-2</b>	Rét-legelő
	<b>Mk-1</b>	Kertes terület
	<b>Mk-2</b>	Szőlő-gyümölcsös
Vízgazdálkodási területek (V)	<b>Vf</b>	Folyóvíz
	<b>Vtó</b>	Állóvíz
	<b>Vcs</b>	Ideiglenes vízfelület
	<b>Vg</b>	Vízmű, vízbeszerzés
	<b>Vár</b>	Ártéri terület

**VII. FEJEZET  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**39. §.**

- (1) Jelen rendelet és elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv 2005. év július 1. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet mellékletét képezik:
  - (2.1) Szabályozási tervek:
    - (2.11) belterületi tervlapok M = 1 : 2 000
    - (2.12) külterületi tervlapok M = 1 : 10 000
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Törökszentmiklós Általános Rendezési Terv Szabályozási előírásairól szóló többször módosított 19/1998. (IX.25.) számú rendelete hatályát veszti.
- (4) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépése napjától kell alkalmazni.
- (5) Jelen rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Törökszentmiklós, 2005. június 24.

**Bakk Zoltán s.k.**  
**polgármester**

**Dr. Varga Imre s.k.**  
**jegyző**