

HÉSZ(záradékolt)

Mohácsi István
okleveles építésmérnök
településrendezési vezető tervező
4032 Debrecen, Ötvenhatosok tere 1.
Telefon: 06 20 47 63 694.
Levelezési cím :

(tervezői jogosultság száma: TT-1 09-0138/2006.)
Törzsszám: M12 / 2006.
Email : mohamoha@vipmail.hu
Keletterv Kft. – Mohácsi István 4024 Debrecen Wesselényi utca 6.

EBES

Helyi építési szabályzata és szabályozási terve

**Jóváhagyva Ebes Község Képviselő-testületének 1/2009. (I.29.) Ör. számú
rendeletével**

Helyi építési szabályzat

(a szabályozási tervlapot külön kötet tartalmazza)

.....
Galgóczi Mihály
polgármester

.....
Szabóné Karsai Mária
jegyző

EBES KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Tartalom

I. Fejezet : Általános előírások

II. Fejezet : Területhez köthető előírások

- A rendeltetési zónák előírásai (horizontális és vertikális rendeltetési zónák)
- Az építési zónák előírásai (a kialakult és a nem kialakult zónák előírásai, a városépítészeti karakterzónák előírásai, valamint az építési zónák általános előírásai)
- A környezetvédelmi zónák előírásai (zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság)
- Az értékvédelmi zónák előírásai (települési értékvédelem, a táj- és a természetvédelem előírásai), valamint a tilalmi- és korlátozási zónák előírásai
- Településpolitikai (bónusz) zónák előírásai

III. Fejezet : Egyéb előírások (közlekedési-, közmű-, zöldfelületi-, általános környezetvédelmi előírások, a közterületek általános előírásai)

IV. Fejezet : A település egy-egy részére érvényes sajátos előírások

V. Fejezet : Vegyes és záró rendelkezések (fogalmak, a szabályzat mellékletei, záró rendelkezés)

**Ebes község Képviselő Testületének
1/2009. (I.29.) Ör. számú rendelete
Ebes helyi építési szabályzatáról
(a továbbiakban : HÉSZ)**

Ebes község Képviselő Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, a 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja :

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

Az előírások hatálya

- (1) Az előírások hatálya Ebes község közigazgatási területre terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.

2. §.

A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

- (1) A helyi építési szabályzat és rajzi mellékletei I. és II. rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek :
- a zónahatárok (építési övezetek illetőleg övezetek határai) és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számkódján túli előírásokat,
 - az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és tervezett telekhatárok
 - a kótázott elemek méretei
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek, amelyeket a (2) bekezdés nem említ.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására a településszerkezeti terv módosításával kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosításával történhet, amelynek legkisebb területe :
- belterületen és külterületi beépítésre szánt területen a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze, illetőleg a külterületi beépítésre szánt terület egésze,
 - külterületi beépítésre nem szánt területen vagy a telektömb, vagy a rendeltetési zóna egésze.
- (6) Az építési övezetek határai a településszerkezeti- és a szabályozási terv módosítása nélkül módosíthatók a telekalakítási előírások keretei között, ha a módosítás
- az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és
 - a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedő marad.
- (7) A szabályozási tervlapon kótákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek ± 2 méterrel módosíthatók (a szabályozási terv módosítása nélkül).
- (8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

3. §

- (1) A szabályozási terven jelölt kialakult és nem kialakult beépítésre szánt területeket, valamint a nem beépítésre szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) A települési területen a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítése esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyíltárkos megoldás is elfogadható. E kötelezettség teljesüléséig a Vervölgyi üdülőközpontban és az Északi ipari parkban a szakhatóságok által elfogadott közműpótló is alkalmazható.

4. §

A zónaelőírások

- (1) A szabályzat szabályozási tervlap melléklete által meghatározott
 - rendeltetési,
 - építési,
 - környezetvédelmi,
 - értékvédelmi, valamint
 - tilalmi és korlátozási zónákat a tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

5. §

A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

- (1) Szabályozási terv a község igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

a., horizontális rendeltetési zónákat, éspedig :

1.) a beépítésre szánt területen :

- lakó (L)
- vegyes (V)
- üdülő (Ü)
- gazdasági (G) és
- különleges (K)

2.) a beépítésre nem szánt területen :

- közlekedési- és közmű (Kö)
- közpark (Z)
- erdő (E)
- mezőgazdasági (M) és
- vízgazdálkodási (V) zónákat, valamint

b., vertikális rendeltetési zónákat.

6. §.

A lakózónák

- (1) Kisvárosias lakózóna (Lk)
 - a., A zóna jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek

elhelyezésére szolgál. A zónába eső telkeken legfeljebb 4 rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.

- 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., terepszint alatti személygépjármű tároló
- c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
 - 1., szálláshely szolgáltató épület,
 - 2., igazgatási épület
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
 - 1., üzemanyagtöltő állomás
 - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a., A zóna jellemzően közepes laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület
 - 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4., hulladékudvar
- c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:
 - 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - 2., sportépítmény,
 - 3., hat rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 900 m².
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
 - 1., szálláshely szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
 - 3., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
 - 4., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
 - 5., nyitott oldalú takarmánytároló építmény.
 - 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

(4) Falusias lakózóna (Lf)

- a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykertes, legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület
 - 2., a telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények,
 - 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - 4., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 5., hulladékudvar
- c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
- 2., sportépítmény,
- 3., üzemanyagtöltő állomás,
- 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
- 2., nyitott oldalú takarmánytároló építmény.
- 3., kézműipari építmény,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

(5) Lakó rendeltetési zónába eső telken nem engedélyezhetők az alábbi tevékenységek, illetőleg nem helyezhetők el olyan tevékenységhez szükséges épületek, ahol :

- a., a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közcsatornába,
- b., a tevékenység A-C tűzvesélyességű,
- c., a tevékenység bűzzel, vagy zajjal jár (például : bőrkikészítés, fűrészáru gyártás, előkevert beton gyártása, alumínium öntés hulladékból stb)

7. § Vegyes zónák

(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a., A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület,
 - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4., sportlétesítmény.
- c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:
 - 1., egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - 2., parkolóház és benne üzemanyagtöltő,
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
 - 1., termelő kertészeti építmény,
 - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.

(2) Központi vegyes zóna (Vk)

- a., A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., igazgatási épület,
 - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 5., sportlétesítmény,

6., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, valamint más lakások, de csak az emeleti szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület ne lépje túl az épület bruttó szintterületének a 10 %-át.

c., A zóna területén kivételesen helyezhető el : többszintes parkolóház és benne üzemanyagtöltő,

d., A zóna területén nem helyezhető el: önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.

8. § Gazdasági zóna

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület 10 %-áig,
- 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
- 5., sportépítmény.

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató épület.

(2) Zavaró hatású (ipari) gazdasági zóna (Gip)

a., A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély stb.), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

a., A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén az a., pontban felsorolt építmények helyezhetők el.

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhetők:

- 1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 10 %-a mértékig,
- 2., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- 3., a 10.000 m² bruttó épület-szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató épületek, valamint épületnek minősülő közlekedési építmények.

9. § Üdülő zónák

(1) Üdülőházas üdülőzóna (Üü)

- a., A zóna elsősorban olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúráis ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- b., A zóna területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (pl. helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi és egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, lovas turizmust szolgáló állattartó épület, parkoló és gépkocsi tároló)
- c., A zóna területén nem helyezhetők el melléképületek, egyéb állattartó épületek, a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs, valamint a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény sem, és hulladékudvar sem alakítható ki.

(2) Hétfélig házas üdülőzóna (Üh)

- a., A zóna legfeljebb két üdülőegységű üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Az alkalmazható beépítési mód szabadon álló teleszerű, vagy szabadon álló általános.
- b., A zóna területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek funkciójukat és használatuk környezeti hatását tekintve a terület rendeltetészerű használatát szolgálják és azt nem zavarják (pl. helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, sportépítmény, parkoló és gépkocsi tároló)
- c., A zóna területén nem helyezhető el egyházi és egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyéb állattartó épület, a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs, melléképület, valamint a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény sem, és hulladékudvar sem alakítható ki.

10. § Különleges zónák

(1) Különleges intézményi zóna (Ki)

- a., A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és azok rendeltetészerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos rendeltetést, illetőleg használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg al-övezetekre.

11. § Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (Köá)

- a., A zóna a közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
 - 1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.

2., a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.

(2) Vasúti közlekedési zóna (Köv)

- a., A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- b., A zóna területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, valamint a területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c., A zóna területén a telek beépítettsége legfeljebb 0,2 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) A zóna területén az épületek elhelyezését, kialakítását és az építészeti követelményeket elvi építési engedélyben kell meghatározni.

12. § Közpark zóna

(1) A zóna pihenő park (városi park) elhelyezésére szolgál (Z)

- (2) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és vízfelületek (felszíni víztározók, dísztavak) építményei helyezhetők el.
- (3) A zóna területén épület nem helyezhető el, és közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
- (4) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (5) A zóna területén az építmény(ek) elhelyezését és kialakítását elvi építési engedélyben kell meghatározni.

13. § Erdő zónák

(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

- a., A zóna védőerdők és a természeti védelem alatt álló közcélú erdők területe.
- b., A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

- a., A zóna a Nagypark és a Vérvölgyi idegenforgalmi zónához kapcsolódó közcélú erdők területe.
- b., A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 100.000 m² területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 5 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, illemhelyeket, az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.
- c., Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló épületek elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépített terület háromszorosát.
- d., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

- a., A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak.
- b., A zóna területén a 100.000 m²-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.
- c., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

- (4) A zóna területén az épület elhelyezését és kialakítását elvi építési engedélyben kell meghatározni.

14. § Mezőgazdasági zónák

- (1) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a., A zónába a község mezőgazdasági hasznosítású területei tartoznak.
- b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
- 1., Gazdasági épületek:
- 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
 - 1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár,
 - 1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
- 2., Lakóépület:
- 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - 2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be.
- d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókertről által meghatározott építési határvonalakon belül kell elhelyezni.
- e., Önálló lakóépületet 35-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- f., Egy telken újonnan csak egy tanyarudvar alakítható ki, amelynek területe:
- 1., nem lehet nagyobb, mint 5.000 m², és a telekterület 50 %-a,
 - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g., A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználathoz és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

15. § Vízgazdálkodási zóna

- (1) A zóna területébe az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.
- (2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad.

16. §
Vertikális rendeltetési zóna

- (1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú funkciókat kell elhelyezni.
- (2) A közhasználatú épületrész és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

AZ ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

17. §

- (1) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.
- (2) A településépítészeti karakter szerinti
 - polgári,
 - városi kertségi,
 - hagyományos kertségi,
 - külsőségi, illetőleg
 - egyéb karakterű zónákat a rajzi mellékleten rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

18. §

A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

- (1) A 17. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

Választható beépítési módok és teleknagyságok a településépítészeti karakter szerint
K = kialakult / T = tervezett / x = választható

1. a.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1. Polgári		2. Városi Kertségi		3. Hagyomány-kertségi		4. Külsőségi		5. Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telepsz 1	7										x
	8										x
	9										x
Szabadon álló általános 2	3				x						x
	4				x		x				x
	5				x		x		x		x
	6						x		x		x
	7						x		x		x
	8						x		x		x
Oldalhatáron álló 3	3				x						x
	4				x		x				x
	5				x		x		x		x
	6						x		x		x
Ikres 4	3				x						
	4				x		x				
	5				x		x				
Zárt sorú általános 5	1		x		x						x
	2		x		x						x
	3		x		x						x
	4		x		x						
	5		x								
	6		x								
Zárt sorú keretes 6	3										
	4										
	5										
	6		x								
	7		x								
	8		x								
Adottságtól Fügő, kialakult, töm övezet méretű 0	0	x		x		x		x		x	

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

1. b.

legkisebb		kód	Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m)						Adottságtól függő, kialakult méretű 0
terület (m ²)	mélység (m)		Szabadon álló		Oldalhatáron	Ikres	Zárt sorú		
			telepszerű 1	általános 2	3	4	5	6	
200	20	1					10		x
300	25	2					12		x
450	25	3		18	14	12	12		x
600	30	4		18	14	12	14		x
750	30	5		18	16	14	14		x
900	35	6		20	18		16	20	x
1.500	40	7	30	25	20		16	25	x
2.500	45	8	35	30				25	x
5.000	50	9	40	40				30	x
Adottságtól Fügő, kialakult vagy övezet méretű		0	x	x	x	x	x	x	x

Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig : + 3 m.

Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a településépítészeti karakterek szerint

2.

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1. Polgári		2. Városi Kertségi		3. Hagyomány-kertségi		4. Külsőségi		5. Egyéb	
			K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	5	70									x	x
2	15	60							x	x	x	x
3	20	55					x	x	x	x	x	x
4	30	45	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5	40	35	x	x	x	x					x	x
6	50	25	x	x							x	x
7	60	20	x	x							x	x
8	80	10	x	x								
9	100	-	x	x								

- A sarok és az átmenő telek beépítettsége :

- zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén 25 %-kal növelhető, de újonnan alakított teleknél csak akkor, ha területe nem éri el az előírt legkisebb telek területének a kétszeresét,
- szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 5 %-kal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

- Az így megnövelt beépíttség azonban nem haladhatja meg :

- lakózóna esetén a 75 %-ot,
- gazdasági zóna esetén a 60 %-ot,
- különleges zóna és üdülő zóna esetén a 30 %-ot.

- A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona-fedettségű területek 50 %-ban, fásított parkolók területe 20 %-ban beszámíthatók.

- Az előírt zöldfelületi fedettség a vegyes és a gazdasági zónákban 15 %-kal csökkenthető.

Választható építménymagasság a településépítészeti karakterek szerint

3.

kód	előírt – megengedett építménymagasság (m)	1. Polgári		2. Városi Kertségi		3. Hagyomány-kertségi		4. Külsőségi		5. Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	-4,5					x	x	x	x	x	x
2	-6,0	x	x	x	x	x	x			x	x
3	4,5-7,5	x	x	x	x					x	x
4	7,0-10,0	x	x							x	x
5	8,5-12,5									x	x
6	12,5-15,0									x	x
7	A szomszédos épületek magassága $\pm 1,5$ m	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
0	legfeljebb a legmagasabb meglévő	x		x		x		x		x	

(2) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni :

- a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépíttség nem növelhető, és az épület (ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

- b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretet – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

19. §

A kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

- (1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban kialakult) területeken az adottságtól függő „0” jelű építési övezeti paramétereit sajátos előírások (jelen rendelet IV. fejezetében rögzített előírások) hiányában - az Étv. 18. § (2) szerintieket alkalmazva - az adott kérdéskörrel függő területi kitekintéssel - kialakult adottságok, jellemzők és az egyéb országos érvényű előírás alapján az építési hatóság állapítja meg esetenként az illetékes építészeti-műszaki-tervtanács állásfoglalásának figyelembevételével.”

A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/a-b. táblázat keretei között. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kisvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább az 2., a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 3., falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább az 5. teleknagyság kódhoz tartozó telekméreteket kell megtartani az 1/b. táblázat szerint.

- (2) A zónába eső telkekre :

- a., Kérni lehet az illeszkedési szabályok tételes és számszerű meghatározását, amelyeket a városi főépítész véleményének figyelembe vételével az építési hatóság állapítja meg,
- b., Az illeszkedési szabályok tételes meghatározása során kialakult beépítési módok az OTÉK 34. és 35. § ában foglaltak által kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, rikító színezés stb) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.
- c., A beépíthető építési teleknek az Étv. 2. §. 6. pontjában és az OTÉK 33. §-ban leírtakon kívül az alábbi követelményeknek is meg kell felelnie :
 - 1., a telek területén (alatta vagy fölötté) nem haladhat át közművezeték,
 - 2., az építési hely legkisebb szélessége legalább 6 m legyen.

20. §

A polgári karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári településépítészeti karakterű területek tartoznak.
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán, illetőleg a kialakult építési vonalon, vagy 3,0 m előkert elhagyásával az utcával párhuzamos gerincű magas tetős, legalább 4,5 m és legfeljebb 10 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (3) Az épület utcai homlokvonala az építési vonal 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben előkert nélküli épület-elhelyezésnél az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár 1/2 hosszán, és legfeljebb 5 m mélységgel is engedélyezhető. Előkertes épület-elhelyezés esetén az utcai kerítés legfeljebb 1,0 m magasságú sövény lehet.

- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Az újonnan kialakítható telek területe 300 m²-nél, mélysége 25 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) Az új építményeket a zárt sorú-általános, vagy a zárt sorú keretes beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha 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 kerítés vagy kapuzat legalább 3,0 m magas legyen és legfeljebb 3 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legfeljebb a homlokvonal 1/3-a lehet, de nem több, mint 6,0 m.
Az épületek közötti távolság ilyen esetben bármekkora lehet, ha azok az I-III. tűzállósági fokozatba tartoznak, továbbá az egymást átfedő homlokzatok közül legalább az egyik tűzfal, és a másik homlokzaton helyiségenként 0,4 m² nyílófelületnél nem nagyobbak a nyílászárók.
A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani. A szomszédos telek felé tetőfelület nem lejt.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművezettség.
- (7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. Lakásonként legalább 1 gépjármű elhelyezését a saját építési telken kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- (8) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- (9) Lakás rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 150 m², sarok- vagy átmenő telken legalább 100 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egység.

21. §.

A városi kertségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult városi kertségi településépítészeti karakterű területek tartoznak.
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a kialakult beépítési vonalon, vagy 3,0 m előkert elhagyásával magastetős, legalább 4,5 m és legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (3) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 450 m² legyen.
- (4) Az új építményeket a szabadon álló-általános, vagy az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó 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.
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, vagy 3 m előkertet kell elhagyni.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
- (7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (8) A telken elhelyezhető melléképületek : gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét.

A melléképítmények közül 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 tűzrakó-hely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

- (9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető.

22. §.

A hagyományos kertségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult hagyományos kertségi településépítészeti karakterű területek tartoznak.
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú és legfeljebb 6,5 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.
- (3) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telekterülete legalább 450 m² legyen.
- (4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó 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.
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, vagy 3 m, míg új beépítésre szánt területeken 5 m előkertet kell elhagyni.
- (6) A telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
- (7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét.

A melléképítmények közül 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 tűzrakó-hely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

- (9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 200 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

23. §.
A külsőségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a külsőségi településépítészeti karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek, valamint legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, és legfeljebb 6,5 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el. Lakó rendeltetési zónában telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb kétlakásos, illetőleg két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (3) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 750 m² legyen.
- (4) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület.
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, vagy 3 m, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkertet kell elhagyni.
- (6) A telek beépítésének feltétele 900 m²-től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség, egyébként a részleges közművesítettség.
- (7) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m²-t meghaladó részére csak 20 %-os beépítettség számítható. Lakó rendeltetés esetén a telek 2000 m² feletti része a beépíthetőség mértékébe nem számítható be.
- (8) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 20 m mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határától mért 30-60 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60 m mélységű zónában bárhol elhelyezhetők.
- (9) A gépkocsi elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető.
- (11) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

24. §.
Az egyéb karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába az előzőekben nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően az üdülő-, a gazdasági- és a különleges-, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló-telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak.
- (2) A beépítés feltétele a települési területen a teljes, egyébként a részleges közművesítettség, illetőleg a szakhatóságok által elfogadott módon a közműpótló alkalmazása.
- (3) A gépkocsi parkolást a települési területen a vegyes és a különleges rendeltetési zónák esetén az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerint, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (4) A zóna területén a szabadonálló-telepszerű beépítési módban (1. kód) az 5.000 m²-t meghaladó területű telken az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében az építés csak az építési helyeket rögzítő szabályozási terv alapján engedélyezhető.

- (5) A melléképitmények közül 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 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

25. §.

Az építési zónák általános előírásai

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a 18. §. 1-3. táblázatában foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik, úgy épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével :
- 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
 - 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
 - 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet,
- de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának 1/3 részét.
- (5) Az épületeken legfeljebb 2 m² felületű reklám-, információs táblák helyezhetők el. Összes felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 10 %-át.
- (6) Az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb településépítészeti karakter-zónába sorolt területeket, valamint azt az esetet, ha a telek így nem volna beépíthető. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (7) Lakó rendeltetési zónában az épületnek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza (a beépítési mélység) a 30 m-t nem haladhatja meg.
- (8) I. rendű közterület felé nyílóan garázsbejárat nem helyezhető el.
- (9) Ha az építmények között a tűztávolság a kialakult állapot miatt nem tartható be, úgy azt az A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó és/vagy IV-V tűzállósági határértékű épületek esetében a tűzvédelmi hatóság egyedileg is meghatározhatja.
- (10) Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét, valamint a legalább 75 %-os lombkorona-fedettséggel fásított területeket 50 %-ban, fásított parkolók területét 20 %-ban a telek aktív zöldterületének kell tekinteni. Ahol a szabályozási tervlap telken belüli fásítási kötelezettséget jelöl, azt háromszintű zöldfelületként kell kialakítani (gyep + 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²).
- (11) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (12) Közművezeték fölött vagy az alatt újonnan építési telek nem alakítható ki.
- (13) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.

- (14) A pinceszintre, vagy egyéb térszint alatti építményszintre vezető rámpa az előkertben nem helyezhető el.
- (15) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (16) Ha előkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m-re legyen.
- (17) Új épület építése csak rendezett telken engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási tervlap a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.
- (18) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető.
- (19) A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (20) A környezetbe illeszkedés szempontjából a jelen előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.
- (21) A kialakult előkert-méretet 3-3 szomszédos telek előkerti méretének számtani átlagaként kell megállapítani.
- (22) A tömbfeltárással érintett telkeknek a tervezett tömbfeltárási utca menti részére építési engedély csak akkor adható, ha a tervezett utcának a telket érintő része az önkormányzat javára teljes szélességében lejegyzésre került a földhivatali földnyilvántartásban.
- (23) Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.
- (24) Az építési telek lekerítése esetén, illetőleg a lekerítés elrendelése esetén az OTÉK előírásainak keretei között a kerítést az alábbiak szerint kell elhelyezni a telken :
- a.) a telek homlokvonalán (homlokvonala), továbbá
 - b.) szabadon álló és ikres beépítési módú övezetben az útról (közterületről) nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán,
 - c.) oldalhatáron álló beépítési módú övezetben azon az oldalhatáron, amelyikhez az építési hely csatlakozik és a hátsó telekhatár fele hosszán.
 - d.) zártos beépítési módú övezetben az Északi, illetőleg a Keleti oldalhatáron és a hátsó telekhatár fele hosszán.
 - e.) két út között fekvő (un. átmenő) telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, illetőleg az oldalhatár felezőpontjánál – meg lenne osztva.
 - f.) saroktelek esetében a telek homlokvonalaival szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.
 - g.) ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, vagy közös oldalhatár, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni (fele hosszban történő lekerítés).
 - h.) az oldalsó és a hátsó telekhatáron történő lekerítés körülményeiben a tulajdonosok ettől eltérően is megállapodhatnak, illetőleg az elrendelés a tulajdonosok megállapodásának megfelelően is történhet.

A KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

26. §

A zaj elleni védelem zónái

- (1) A település igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a telek határán nem haladja meg a zónára vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.

- (2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
- a., csendes zóna : a temető, a közparkok és az üdülőterületek,
 - b., átlagos érzékenységgű zóna : minden más települési terület,
 - c., nem érzékeny zóna : az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

27. § A levegőtisztasági védelmi zóna

- (1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (2) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.

AZ ÉRTÉKVÉDELMI, VALAMINT A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

28. § Értékvédelmi zónák

- (1) A terv szerinti régészeti lelőhelyet érintő, földmunkával járó építés az Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A terv szerinti természetvédelmi területen épület nem helyezhető el.

29. §. Tilalmi zónák

- (1) A tervezett közterületek közcélú tilalmi zónájába eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni és azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az őket érintő szabályozási terv jóváhagyásáig, de az elrendeléstől legfeljebb 3 évig tartóan változtatási tilalom alatt állnak.

30. § Korlátozási zónák

- (1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészekeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.
- (2) Országos közúttal érintkező és nem beépítésre szánt rendeltetési zónába tartozó telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában (a szélső vágánytól számított 100 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) Az elővásárlási korlátozás zónájába eső telkekre, telekrészekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósulása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn, amit az ingatlanok tulajdoni lapjára be kell jegyeztetni. Ilyen korlátozás terheli a Simon dűlőtől nyugatra eső lakóterület céljára kijelölt területet, a Mol-úttól keletre kijelölt új gazdasági területet, valamint a Vervölgyi idegenforgalmi központ céljára kijelölt területet.
- (5) A Hajdúsági Többcélú Vízgazdálkodási Rendszer Vervölgyi víztározójának tervezett telekhatárától mérve 100 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészekeken épület nem helyezhető el.

- (6) A közművek szabályozási terven jelölt korlátozási zónájában építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.
- (7) A szabályozási tervlap szerinti meglévő és tervezett belterülettől, a Vérvölgyi idegenforgalmi területtől és a Vérvölgyi HTVR víztározótól, valamint az északi gazdasági területtől 2.000 m-en belül nem helyezhetők el az alábbi tevékenységekhez szükséges építmények és berendezések :
- a) szennyvíz gyűjtése, kezelése,
 - b) öntözőes szennyvízelhelyezés, szennyvíziszap lerakása,
 - c) hulladékgyűjtés és kezelés, beleértve az állati tetemek, -szervek,- szövetek, -ürülék, tejipari, szeszfőzési, bőripari hulladékok,
 - d) hulladék-ártalmatlanítás, beleértve fizikai-, kémiai-, biológiai- és termikus eljárásokat,
 - e) szilárd és hígrágya tároló létesítése és fenntartása,
 - f) a 21/2001.(II.14.)Korm. rendelet 2. sz. melléklete 5., 7. és 8. pontja szerinti tevékenységek.
 - g) állattartó építmények, állat otthon stb. a helyi állattartási rendelet szerint helyezhetők el.
- (8) A (7) bekezdésben meghatározott tevékenységhez szükséges építmények és berendezések a (7) bekezdésben meghatározott védőtávolságon kívül sem helyezhetők el abban az esetben, ha az uralkodó szélirányra figyelemmel a szélcsatornába esnek és a védeni kívánt területrészekre terhelést jelentenek.
- (9) A Fő utca-Rákóczi utca és a Kossuth utca-Ady Endre utca területével érintkező telkek esetében az építési hatóság az építetötől kérheti az engedélyezési terv Építészeti Tervtanácsi véleményeztetését.

TELEPÜLÉSPOLITIKAI BÓNUSZ ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

31. §.

- (1) A zónába a Fő utca-Rákóczi utca és a Kossuth utca-Ady E. utca mentén kijelölt, kisvárosias (Lk) és településközpont vegyes (Vt) rendeltetési zónába sorolt telkek tartoznak.
- (2) A zóna területén a közösségi (legalább a bruttó épület-szintterület 75 %-ában nem lakás) célú építés esetén a telkek megengedett beépítettsége 5 %-kal növelhető az előírt zöldfelület terhére, de így sem lépheti túl az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítettséget.

III. Fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

32. §

Közlekedési előírások

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint környezetvédelmi műtárgyai és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni.

33. §

Általános közmű előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így :
 - a vízellátás,
 - a szennyvízelvezetés és -kezelés,
 - a csapadékvíz-elvezetés,
 - a földgázellátás,
 - a kábel-televízió,
 - a távközlés
 létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

- (2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (3) Beépítésre szánt területeken, ahol a közművek kiépültek, azokra 2 éven belül rá kell kötni.
- (4) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

34. §

Ágazatonkénti közmű előírások

(1) Vízellátás :

- a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte esetén engedélyezhető.

(2) Vízvezetés :

- a., Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.

(3) Villamos energia ellátás :

- a., Településkép-védelmi szempontból a villamos közép – és kífeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat a Fő utca, a Rákóczi utca, a Kossuth utca és az Ady Endre utcának a Déli utcáig terjedő területén belül földbe fektetve kell el-, illetve át helyezni.
- b., Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, éspedig a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

(4) Földgáz ellátás :

- a., Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alárendeltebb homlokzatára kell szerelni.
- b., A gázvezeték biztonsági övezetén belül épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Hírközlés és távközlés :

- a., Településkép-védelmi szempontból távközlési hálózatokat a Fő utca, a Rákóczi utca, a Kossuth utca és az Ady Endre utcának a Déli utcáig terjedő területén csak a földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a hírközlési és távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékeket közös oszlopsorra kell helyezni, illetve közös oszlopsoron kell vezetni.
- b., Távközlési építmények telepítésénél a településkép-védelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a települési főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.
- c., hírközlési és távközlési bázisállomások toronyépítményei a belterületeken és a Vértölgyi idegenforgalmi centrum területén, valamint ezek 1.000 méteres körzetében nem helyezhetők el.

35. §

Zöldfelületi előírások

- (1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületeként jelölt védőfásítások nem csökkenthetők.

- (2) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (pl. kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Beépítetlen terület karbantartásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (4) A belterületi ingatlanokon fa, cserje, sövény az alábbiak betartásával telepíthető :
- a., fa a telekhatártól legalább 3 m-re, épülettől legalább 5 m-re,
b., cserje, szőlő, sövény a telekhatártól legalább 0,5 m-re, épülettől legalább 1 m-re.

36. §

Általános környezetvédelmi előírások

- (1) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj-, rezgés- és légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti – a vonatkozó jogszabályokban előírt – kibocsátási határértékeket.
- (2) A község területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati-, és a jelen rendelet előírásai, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető. Lakó rendeltetési övezetben csak az állattartási rendelet szerinti „saját szükségletnek megfelelő mértékű” állattartásra szolgáló fajtájú és nagyságú állattartó épületek helyezhetők el. Ezek távolsága lakóépülettől (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-től, más haszonállat esetében 10,0 m-től, trágya- és trágyalé tároló esetében 12,0 m-től kisebb nem lehet.
- (3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (4) Döngkút a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartásával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek felhasználását nem zavarja.
- (5) A talaj- és a felszíni-, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni. Állati tetemet csak a kijelölt gyűjtőhelyen lehet elhelyezni.
- (6) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak a közcsonnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Ez utóbbihoz az érdekelt szakhatóságok, valamint az ÁNTSZ hozzájárulását be kell szerezni. A közcsonnába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a jogszabályban megállapított határértékeknek.

37. §

A közterületek és a reklámelhelyezés általános előírásai

- (1) A közterületeken a hirdető berendezés, illetőleg a reklám :
- a., magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,
b., felülete nem lehet 3,0 m²-nél nagyobb. A felület meghatározásánál az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő hirdető berendezések együttes felületét kell figyelembe venni.
c., építési engedély köteles minden önálló, vagy más célú tartószerkezetre erősített, vagy más építményre (épület, kerítés) elhelyezett, arra festett, közterületről látható reklámhordozó, reklámtábla, reklámfelirat 1,0 m²-nél nagyobb felülettel, az egyedi védett épületeken felületnagyságtól függetlenül. Köztéri szobrokra, azok talapzatára, élő fára, forgalomirányító táblákra reklámelhelyezés nem engedélyezhető. Az engedélyezési eljárás során a hatóság a kötelező tartalmi előírásokon túl kérheti a feliratok reklámgrafikai tervét, színezett terveit, fotómontázson való bemutatását.

- (2) Ahol a jelen rendelet nem tiltja, ott a közterületeken a szabályozási tervlapon e célra kijelölt helyeken az OTÉK 39. § előírásának betartása mellett, illetőleg a helyi közterületi rendelet szerint helyezhetők el árusító pavilonok.
- (3) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, az ettől kisebb, de 12 m-t elérő szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévő fasorok védelméről gondoskodni kell. Ugyanígy kell eljárni a magánútként is megvalósítható tervezett közlekedési célú területek esetében is.

IV. fejezet

A TELEPÜLÉS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

38. §

V. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39. §

Fogalom-meghatározás

(a számmal jelölt fogalmak a jelen rendelet sajátos fogalmai, a számmal nem jelölt, dőlt betűvel szedettek az OTÉK szerinti fogalmak)

A rendelet alkalmazása tekintetében :

- (1) Adottságtól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott forgalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
- (2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül, amely általában 2x2 m-nél nem nagyobb.
- *Beépítési mód: Az építési hely építési telken való elhelyezésének módja. Az épületeket az építési helyen belül kell elhelyezni. Beépítési módok : szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres, zárt sorú.*
 - *Beépítésre nem szánt terület: A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő övezeti előírás legfeljebb 5 % beépítettséget enged meg.*
 - *Beépítésre szánt terület: A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő építési övezeti előírás értéke legalább 10 %, kivéve a különleges (különleges intézményi, közlekedési stb.) építési övezeteket, ahol ennél kevesebb is lehet.*
 - *Építési hely: Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt része, amelyen az épület(ek) elhelyezhető(k).*
 - *Építési övezet: Az OTÉK-ban meghatározott fogalom. A Helyi Építési Szabályzatában a rendeltetési zóna és az építési zóna összekapcsolásával előálló, csak beépítésre szánt területen kijelölhető előírástípust hordozó terület.*

- (3) Építési övezet:

Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás. A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos a rendeltetési zóna és az építési zóna együttes előírásainak területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna szám-kódjeleit, egymás mellé írva.

- (4) Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó előírások azonosak. Az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítható építési zónák kategóriái az alábbiak:
- polgári
 - városi kertségi
 - hagyományos kertségi
 - külsőségi és
 - egyéb karaktertípusok.

A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, a beépítési százalék és az építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban eltér az építési zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

- *Építési telek.* Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, beépíthető, és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek. (Rendezett építési telek : lásd a (25.) sajátos fogalmat)
- *Építési terület:* Olyan telek, vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.
- *Építési tilalom:* A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti-, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében szükséges. Ilyen érdekből el lehet rendelni, de a feltétlenül szükséges időtartamra és mértékre kell korlátozni, és meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. Helyi építési szabályzattal és az ahhoz tartozó szabályozási tervvel együtt időszakonként felül kell vizsgálni. Az építési tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki:
 - az elrendelés előtt engedélyezett építési, javítási, karbantartási munkákra, továbbá
 - a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint
 - az életet, egészséget, vagyónbiztonságot veszélyeztető állapotot megszüntető, kárelhárító tevékenységre. A tilalmat az ingatlan – nyilvántartásba be kell jegyezni.
- *Építési vonal:* Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet - homlokzattal vagy a homlokzati határfal külső síkjával - a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.
- *Építmény:* A rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma).
- *Építménymagasság („H”):* az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény-kontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetület-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

- a., az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonalára vagy érintővonalára és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonalára közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével.

b., az egyes homlokzatzfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attika-fal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszévonalra vagy érintővonalra az építmény irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45 fok alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c., a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatzfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d., az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

- *Építményszint:* Az építménynek mindazon járószintje (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport van, vagy létesül.

(5) *Építmény-szintterület:*

nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,

bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,

összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.

- *Épület:* Olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget, vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

(6) *Értékvédelmi zóna:* Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei.

Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

- *Hátsókert:* Az építési telek hátsó telekhatára és az építési hely, továbbá az oldalkert hátsó telekhatárra néző határvonala közötti telekrész.

(7) *Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:*

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, amely szerint

- fa, facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
- kutatás,
- gyeperősítés és felújítása
- nád és más növényzet égetése,
- az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
- bármilyen építési tevékenység,
- művelési ág megváltoztatása, valamint
- természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak jegyző hozzájárulásával történhet.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. Védett fasorban lévő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása, 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.

(8) *Hulladékudvar:* a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.

(9) *Ikres beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:

- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
- vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel

határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

(10) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

- *Kivételesen elhelyezhető építmények: a rendeltetési zónákban használt fogalom. Az OTÉK 31. § (2) bekezdése határozza meg a kivételes elhelyezés kritériumait. E szerint a kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.*

(11) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú.

(12) Közlekedési célú közterület : az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).

- *Közművesítés, részleges:*

ha legalább

- közműves villamosenergia-szolgáltatás,

- a közműves ivóvíz-szolgáltatás,

- a korszerű közműpótlóval (az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással) történő szennyvíztisztítás és szennyvízelvezetés, továbbá

- a nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés

az adott terület, építmény használatbavételéig biztosított.

- Közművesítés, teljes:

ha

- a közműves villamosenergia-szolgáltatás,

- a közműves ivóvíz-szolgáltatás,

- a közműves szennyvízelvezetés, továbbá

- a közműves, vagy fedett árokrendszeres csapadékvíz-elvezetés

az adott terület, építmény használatbavételéig biztosított.

- *Közhasználatú építmény: olyan építmény (építményrész), amely*

- a település, vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és

- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá

- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (például a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint amelyet

- törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.

- *Közterület: Közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésnek megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrészsére – az erről szóló külön szerződésben foglalt keretek között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő- és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.*

(13) Különleges zónák : A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos rendeltetést (használatot).

(14) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.

- (15)Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen például az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
- (16)Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- (17)Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldterületek létesítése, vagy a közösségi intézmények, illetőleg a település fejlődését alapvetően meghatározó fejlesztési célok (ipari park, idegenforgalmi terület) területbiztosítása.
- (18)Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági-, erdőművelési-, vízgazdálkodási-, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.

- Melléképtípusok:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy, árnyékszék,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
 - növényház, üvegház, fóliasátor 4,5 m gerincmagasság alatt.
- A melléképtípusok építési telken belüli elhelyezését az OTÉK 31. § (4) bekezdése és a 35. § (6) bekezdés szabályozza.*

- (19) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképtípusoknak.
- (20) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás- és tárolás építménye.
- (21) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület : Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy amelyen a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult szabályozási kategóriába sorolt területen.
- (22) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

- *Oldalkert* : a telek építési helyének határa és a szomszédos telek oldalsó telekhatára közötti terület.

(25) Ömlesztett anyag tároló : Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x2,0 m méretű alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.

(26) Pavilon : Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m², valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.

(27) Rendezett építési telek : Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. §. 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre a megengedettnél nagyobb mértékben túlnyúló épület vagy épületrész, és a telket közmű vezeték nem érinti.

(28) Rendeltetési zónák: az olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre azonosak. A rendeltetési zónák lehetnek horizontálisak és vertikálisak, aszerint, hogy előírásai horizontális, vagy vertikális előírásként értelmezendők.

(29) Saroktelek/átmenő telek: Olyan telek, amelynek 1-nél több közterületi határvonala (homlokvonala) van. A telek homlokvonala mentén a közterület eltérő telekkönyvi adatai (utcanév, vagy helyrajzi szám) azonban nem vehető figyelembe másik közterületi határvonalként.

(30) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

(31) Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok

- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
- vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg, a :

- szabadon álló-általános
- szabadon álló-telepszerű beépítési módot.

A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál ez valamilyen oknál fogva több építési hellyel határozható csak meg.

(32) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy

- szövegben, vagy csak
- rajzilag rögzíthetők,

A szöveges szabályozási elemeket a Helyi Építési Szabályzat, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási tervlap rögzíti.

(33) Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság, a közút építési területének előírt szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

(34) Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető.

- *Telek*: Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

- *Terepszint alatti építmény*: Olyan építmény, amely teljes egészében a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszint alatt van, vagy legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. támfal-garázs).

- *Tetőtér-beépítés: Tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.*

(35)Telek homlokvonala : A közterület felőli telekhatár.

(36)Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.

(37)Tervezett beépítésre szánt terület : A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.

(38)Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától, illetőleg az előkert határvonalától 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.

(39)Várospolitikai zóna : Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások vonatkozási egysége (a községközpont településközpont vegyes rendeltetési zónái). Az előírások közösségi jellegű fejlesztést támogatnak településrendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével).

(40)Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

(41)Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak a zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Ilyen esetben az építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az a telek oldalhatáraival érintkezik és a telek homlokvonalával, vagy az előkert határvonalával, illetőleg a zárt sorú-általános beépítési mód esetén a hátsókereső határvonalával, a zárt sorú-keretes beépítési mód esetén pedig a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelt az előzőeknek megfelelően a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg :

- zárt sorú-általános
- zárt sorú-keretes.

(42)Zóna: Olyan terület egység, ahol egy-egy előírás témában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.

(43)Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírás vonatkoztatási területét rögzítő tervlap. Az építési szabályzat rajzi mellékletként a szabályozási tervlap alapján zóna tervlapokkal kiegészíthető.

(44)Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.

(45)Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.

40. §

A Helyi Építési Szabályzat rajzi mellékletei :

(1) Szabályozási tervlap.

41. §

Rendelkezők az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról :

A község egyes területeit érintő szabályozási terveket a jelen előírások, valamint ennek rajzi mellékletei módosításaként kell elkészíteni és jóváhagyni.

42. §

Záró rendelkezések

(1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. Egyidejűleg a 13/1998.(VI.17.)Ör. számú rendelet hatályát veszíti.

Ebes, 2009. január 29.

.....
Galgóczi Mihály
polgármester

.....
Szabóné Karsai Mária
jegyző

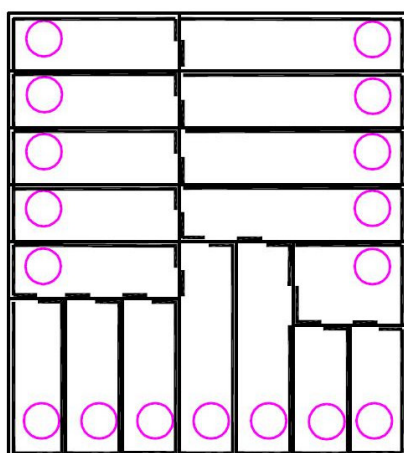
Melléklet a 25. §. (24) bekezdéshez : Az építési telek lekerítése esetén, illetőleg a lekerítés elrendelése esetén az OTÉK előírásainak keretei között a kerítést az alábbiak szerint kell elhelyezni a telken :

Ebes helyi építési szabályzata

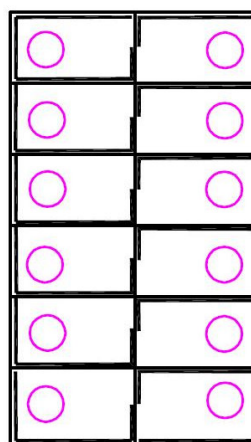
1.sz ábra

Kerítés elhelyezése a telken M=1:2000

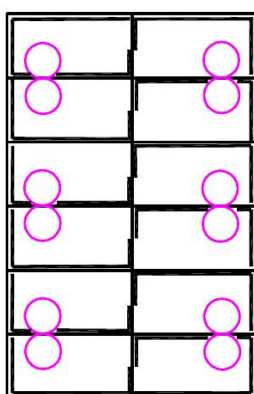
Oldalhatáron álló beépítés



Szabadon álló beépítés



Ikres beépítés



Zártsorú beépítés

