

# MEZŐTÚR VÁROS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

## III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja szerinti

*véleményezési tervdokumentáció*

MEGBÍZÓ:

Mezőtúr Város Önkormányzata  
5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1.



**PLANNER-T Kft.**

2022. szeptember hó

**MEZŐTÚR VÁROS**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Dokumentációk:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

V. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VI. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

**MEZŐTÚR VÁROS**  
**„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Törzsszám: P.06/2017

MEGBÍZÓ:

*Mezőtúr Város Önkormányzata*  
 5400 Mezőtúr, Kossuth Lajos tér 1.

FŐÉPÍTÉSZ:

**Farkas Edit**  
 okl. építészmérnök

TERVEZŐK:

**Generáltervező**  
**PLANNER-T Kft.**  
 1016 Budapest, Naphegy u. 26.

**Felelős tervező**  
**Horváth Gergely**  
 okl. építészmérnök  
 vezető településtervező  
 TT/1 01-1120

**Településrendezés**

**PLANNER-T Kft.**  
 1016 Budapest, Naphegy u. 26.  
**Horváth Gergely** TT/1 01-1120

**TÁJOLÓ-TERV Kft.**  
 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.  
**Auer Jolán** TT/1, TK/1 01-5003  
**Jaczenkó Judit** TT/1, TK/1 01-5156

**Tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés**

**TÁJOLÓ-TERV Kft.**  
 1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.  
**Auer Jolán** TT/1, TK/1 01-5003  
**Jaczenkó Judit** TT/1, TK/1 01-5156  
**Sigmond Katalin** okl. tájépítészmérnök

*Auer Jolán*  
*Jaczenkó Judit*

**Közlekedés**

**HECKENAST & HECKENAST Bt.**  
**Heckenast Judit**  
 TKö 01-5295

*Heckenast Judit*

**Közmű**

**KÉSZ TERVEZŐ Kft.**  
 1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
**Bíró Attila** (vízi közművek)  
 TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456  
**Hanczár Zsoltné** (energia közművek)  
 TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

*Bíró Attila*  
*Hanczár Zsoltné*

Ügyvezető:

PLANNER-T  
 Kft.  
*Horváth Gergely*

Horváth Gergely s. k.  
 TT1 01-1120

## BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Mezőtúr Város Önkormányzata **2017-ben a településrendezési eszközeinek** (továbbiakban: TRE) teljes körű felülvizsgálatát, illetve „új” településrendezési eszközök készítését határozta el. Az „új” településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TRE a teljes közigazgatási területre készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: 314. R.) **tartalmi és alaki követelményeiknek megfelelően**. A munka elkészítésével az Önkormányzat a PLANNER-T Kft-t bízta meg.

A TRE tervdokumentációinak egyeztetése **a 314. R. szerinti teljes eljárás** szabályai szerint történik. Az egyeztetési eljárás az előzetes tájékoztatási szakasszal, 2017 szeptemberében indult (Előzetes tájékoztatás Mezőtúr új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról, készítette: PLANNER-T Kft.). **Jelen dokumentáció a 314. R. 36.§ b) pontja szerinti véleményezési tervdokumentáció.**

2015-ben készült a Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS), valamint Településfejlesztési koncepciója (jóváhagyva a 191/2015. (IX.24.) képviselőtestületi határozattal), így azok (valamint az azokhoz készült megalapozó vizsgálatok) figyelembevételre kerültek a településrendezési eszközök kidolgozása során. A TRE megalapozásához a **Megalapozó vizsgálatok kiegészítésre kerültek**. Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készül, **közös szakági Alátámasztó javaslatok** kerültek kidolgozásra. Mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre készülnek, a 2/2005. (I.11.) Korm.rend. szerinti **környezeti vizsgálat is lefolytatásra kerül**, mely a településrendezési eszközök kidolgozásával és egyeztetésével párhuzamosan zajlik. A környezeti vizsgálat eredményének megállapításait a véleményezési tervdokumentáció részét képező **települési környezeti értékelés** tartalmazza.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek dokumentálásra:

- I. Megalapozó vizsgálatok
- II. Településszerkezeti terv
- III. Helyi építési szabályzat
- IV. Alátámasztó javaslatok
- V. Települési örökségvédelmi hatástanulmány
- VI. Települési környezeti értékelés

Jelen tervdokumentáció

### MEZŐTÚR VÁROS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

### III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja szerinti

*véleményezési tervdokumentáció*

**Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testületének****/2022. (...) önkormányzati rendelete****a helyi építési szabályzatról**

Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat, szomszédos települések önkormányzatai, valamint Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvédelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 19/2017.(X.02.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ****I. Fejezet****ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

- 1. §** (1) A rendelet területi hatálya Mezőtúr Város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: 314. R.), a Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testületének Mezőtúr Város Településképi védelméről szóló 28/2017. (XII.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: településképvédelmi rendelet), valamint az egyéb országos hatályú jogszabályoknak megfelelően, az e rendeletben szereplő kiegészítések figyelembevételével kell eljárni.
- (3) A rendelet mellékletei:
1. melléklet: „SZT-I/A-B” jelű Szabályozási terv - Belterület
  2. melléklet: „SZT-II/A-E” jelű Szabályozási terv – Külterület
  3. melléklet:Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési határértékei
- (4) A rendeletet a (3) bekezdés szerinti mellékleteivel (szabályozási tervek) együtt kell alkalmazni.

## 2. A szabályozási terv tartalma

2. § (1) A szabályozási tervek kötelező elemei, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:
- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség
  - b) övezet, építési övezet határa, jele
  - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- (2) A szabályozási tervek irányadó (javasolt) elemei:
- a) javasolt telekhatár
  - b) megszüntető jel
  - c) gyalogút, sétány
  - d) kerékpárút
- (3) A szabályozási tervek más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei, melyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani, módosításuk csak a vonatkozó jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges:
- a) művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek:
    - aa) műemlék, műemléki környezet határa,
    - ab) műemléki épület, műemlék épület telke,
    - ac) régészeti lelőhely határa,
  - b) táj- és természetvédelmi elemek:
    - ba) Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület,
    - bb) Nemzeti Park területe,
    - bc) ex lege védett kunhalom,
    - bd) ökológiai hálózat magterülete,
    - be) ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
    - bf) ökológiai hálózat puffertülete,
    - bg) tájképvédelmi terület,
    - bk) magas természeti értékű terület.
  - c) bányatelek határa,
  - d) védőterület, védőtávolságok, védősávok.
- (4) Sajátos jogintézmények
- a) beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

## 3. Fogalom meghatározások

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapellátás, alapellátást szolgáló épület:** A lakosság mindennapi kereskedelmi-szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.

2. **Fekvő telek:** Olyan korábban kialakult közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átalagos mélysége nem éri el a 20 métert.

3. **Főépület:** Az övezeti előírások szerint épített, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
4. **Háromszintű növényállomány:** A telek zöldfelülettel borított területének minden 150m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
5. **Haszonállat:** a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet és az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V.28.) FM rendelet szerinti haszonállatok.
6. **Maximális telekszélesség:** A telek átlagos telekszélességének a megengedett legnagyobb értéke.
7. **Melléképület:** Az alábbi, a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:
- a) járműtároló
  - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - c) tárolóépület
  - d) kazánház,
  - e) műterem,
  - f) kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
8. **Minimális telekszélesség:** A telekszélesség azon értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
9. **Saroktelek:** Olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik.
10. **Szintterületi mutató:** A telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa.
11. **Útsorfa:** egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
12. **Vendéglátás:** Kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
13. **Védőfásítás, védő zöld sáv:** A kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
14. **Zaj ellen védendő épületek, helyiségek:** kórtermek és betegszobák; tantermek és előadótermek oktatási intézményekben; foglalkoztató termek és hálólhelyiségek

bölcsődékben, óvodákban; lakószobák lakóépületekben; lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben; étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben; szállodák, szálló jellegű épületek; közösségi lakóépületek közös helyiségei; étterem, eszpresszók; kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei; várótermek (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklet szerint).

**15. Zavaró hatású tevékenység:** A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

#### 4. Belterülethatár módosítás

4. § A belterületbe csatolható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

### II. Fejezet

#### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 5. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) Ha az építmény a rendeltetése szerint a jogszabályi előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak,
- b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
- d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
- e) alkalmi vásárok építményei,
- f) árusító pavilon a (2) bekezdés figyelembevételével mellett,
- g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképp védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
- i) park és játszótér építményei.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan meghatározott időre, csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, amely közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz-elvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.



## 6. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) 14 m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12-14 m közötti közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra. Minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db lombos fa telepítendő, a vonatkozó országos érvényű jogszabályban<sup>1</sup> foglalt egyéb feltételek betartásával.

## III. Fejezet

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

#### 7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyep- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A település közigazgatási területén található természetvédelmi szempontból értékes területek - védett vagy védelemre tervezett természeti területek, a Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek - lehatárolását a Szabályozási tervek tartalmazzák, területükön a vonatkozó jogszabályok előírásait figyelembe kell venni.
- (3) A (2) bekezdés szerinti területeken
- új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők, területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
  - közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
  - szélerőmű, naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet,
  - új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthetők,

<sup>1</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (7) bekezdés

- e) inváziós növényfajok telepítése tilos, élőhelyvédelmi szempontból fásítás során csak tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok telepíthetők.
- (4) Mezőtúr közigazgatási területén a fokozottan védett földikutya nagyobb egyedszámú állománya fordul elő. A fokozottan védett állatfaj és élőhelye védelme érdekében a Szabályozási terveken jelölt
- a) aktív élőhelyeken a talajbolygatással (pl. szántás, tárcsázás, építkezés), tartós talajfedéssel (pl. aszfaltozás), az élőhely megváltoztatásával (pl. művelésbe vonás) járó tevékenységek mellőzendők. Bármilyen tevékenység megkezdése előtt a tulajdonosnak, vagyongazdálkodónak vagy földhasználónak egyeztetni kell az illetékes nemzeti park igazgatósággal (Hortobágyi NPI).
  - b) potenciális élőhelyeken minden olyan tevékenység tervezésekor, mely a területen nagyobb volumenű, tartós talajborítással, talajbolygatással, a talajfelszín megváltoztatásával jár (pl. építkezés, csatornázás, aszfaltozás), egyeztetni kell az illetékes nemzeti park igazgatósággal (Hortobágyi NPI). A városi temető területén folytatott temetési tevékenység nem jár visszafordíthatatlan zavarással, így ezek esetében nincs szükség egyeztetésre, korlátozásra. Amennyiben a helyszíni egyeztetés során az adott területen a fokozottan védett faj vagy más védett/fokozottan védett faj jelenléte nem igazolható, a tervezett beruházás ellen a NPI nem emel kifogást.
- (5) A szabályozási terveken jelölt „tájképvédelmi területen” és „települési tájképvédelmi területen” a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:
- a) szélérőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet,
  - b) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni,
  - c) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

#### IV. Fejezet

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 8. A levegő védelme

- 8. §** (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:
- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
  - b) természetvédelmi szempontból értékes területet, védett természeti területet, Natura 2000 területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó területet.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.

- (3) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, idegenforgalmi, sport- és rekreációs célú különleges terület (nagyterjedésű sportterület, rekreációs terület, temető terület), valamint zöldterület, közjóléti erdőterület rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
  - a) a védett természeti területek,
  - b) a Natura 2000 területek,
  - c) az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei,
  - d) a közjóléti erdőterületek.
- (5) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

### **9. A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem**

- 9. §** (1) A Vt, Gksz, Gip, Gá, Üü, K-Okt, K-Eü és K-Mü jelű területek építési övezeteiben a telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének legalább felét a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok védelmét biztosítani kell. Közterületen növényzetet kivágni csak indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló országos érvényű jogszabály betartásával lehet.

### **10. A föld védelme**

- 10. §** (1) A területen feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.

### **11. A felszíni és felszín alatti vizek védelme**

- 11. §** (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, illetve építmény nem helyezhető el.

- (3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (4) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
- (6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízfolyások mentén a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (7) A szabályozási terven feltüntetett, vízbázis hidrogeológiai védőidommal érintett területeken érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.

## 12. Hulladékok kezelése

- 12. §** (1) Lakó- és vegyes területen - a háztartásban keletkező veszélyes hulladékok kivételével - kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék - különösen gyógyszerár, orvos, javítószolgáltatások, szépségipari szolgáltatások, vendéglátás, élelmiszerüzlet építményeiben keletkező hulladék.
- (2) Az ipari, kisipari és szolgáltató létesítményekben keletkező hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig, a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.
  - (3) A hulladékgazdálkodási közszolgáltatásba, illetve közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba nem bekapcsolt területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

## 13. A környezeti zaj elleni védelem

- 13. §** (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználások területén a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.
  - (3) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

## V. Fejezet

### KATASZTRÓFAVÉDELEM

#### 14. Katasztrófavédelem

- 14. §** (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzivízigény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
  - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
  - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.
- (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

## VI. Fejezet

### KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

#### 15. Közművesítés és elektronikus hírközlés

- 15. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- Közforgalmú út esetén
    - a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - a csapadékvizek elvezetéséről,
    - beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
  - magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
    - a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- aa) 12 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- ab) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
- b) 8 m-nél kisebb telekszélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

## 16. Közművesítés mértékének az előírása

16. § (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen - a meglévő üdülőterület kivételével - biztosított:
  - ac) a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
  - ad) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - ae) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre szánt meglévő üdülőterületen is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ettől eltérni csak azoknál a még csatornázatlan területen fekvő üdülő telkeknél lehet, ahol a keletkező szennyvízmennyiség a havi egyszeri szennyvízszippantásnál (átlagosan nem haladja meg a keletkező szennyvíz a napi 200 l/nap-t) többet nem igényel és biztosított:
  - ba) a közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval, valamint a szennyvíz víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe történő összegyűjtése és a kijelölt ürítő helyre szállíttatása.
  - bb) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi, vagy belvízzel veszélyeztetett területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- d) a beépítésre nem szánt b) bekezdés alá nem tartozó területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - da) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - db) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - dc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - dd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
- e) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## 17. Vízellátás

17. § Új közüzemi vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## 18. Szennyvízelvezetés

- 18. §** (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi, vagy belvízzel veszélyeztetett területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi szállítóképességét és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
  - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállítóképességét (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) A beépítésre nem szánt területen, amely nem tartozik a (3) bekezdés alá, létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - bd) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 500 m, a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
  - a) védelem nélkül 150 m
  - b) búzzárral ellátva 20 m
  - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel
  - d) a kijelölt védőtávolságán, hatásterületen belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

### 19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 19. §** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak ágazati engedéllyel változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni.
  - (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
  - (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
  - (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min. 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
  - (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
  - (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
    - a) a kocsik behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
    - e) a vízszállítás akadálymentes legyen.
  - (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

### 20. Árvízvédelem

- 20. §** (1) Hullámtérbe csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.



- (2) Hullámtérbe a hatályos településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet.
- (3) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:
  - a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott
  - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt
  - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
  - d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell.
  - e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (4) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.

## 21. Villamosenergia ellátás

- 21. §** (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
    - a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
    - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.
  - (3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## 22. Földgázellátás

- 22. §** Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

## 23. Vezetékes elektronikus hírközlés

- 23. §** (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

## 24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

24. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet rögzíti.

## VII. Fejezet

### TILALMAK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK ÉS KORLÁTOZÁSOK

#### 25. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

25. § (1) A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.
- (2) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn az alábbiak szerint:
- a) a közutak mentén a vonatkozó jogszabályban (Kkt) előírtak szerint
  - b) a közforgalmú vasútvonal mentén az Országos Vasúti Szabályzat szerint, továbbá vasútfejlesztési nyilatkozat megkérése szükséges (a MÁV-tól) minden olyan nem vasútzemeli létesítmény építési engedélyköteles építési beruházásakor, új nyomvonalas létesítmény elhelyezésekor, vagy a vasúti pálya keresztezésekor, mely esetben az elhelyezendő létesítmény az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében, 100 m távolságon belül helyezkedne el.
- (3) Nyúlványos telek a településen nem alakítható ki.
- (4) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A közforgalom elől el nem zárt magánutak végén végfordulót kell kialakítani. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- (5) A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négyenél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.
- (6) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges. Jelen előírás a TKR szerinti helyi területi védelem alatt álló területekre nem vonatkozik.

## VIII. Fejezet

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 26. Építés általános feltételei

26. § (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

- (2) Kialakult állapota szerint két övezetbe, vagy építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.
- (3) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény - kivéve közmű - csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető.
- (4) Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (5) A meglévő telkeket meg lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet vagy mélységet, +/- 5% eltéréssel.
- (6) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (7) Egyedi telken melléképítmény önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha az építendő a lakózóna szerinti területet (sávot) szabadon hagyja.
- (8) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (9) Az építési övezetekben melléképítmények a hátsókertben az OTÉK előírásai szerint, a telek többi részén kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig, vagy 4 m<sup>2</sup> alapterületig, a kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
- (10) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek. A melléképítmény max. gerincmagassága 4,5 m lehet.
- (11) A település teljes területén konténer építmény, mobilház, jurta, valamint egyéb épületpótló műtárgy helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (12) A település közigazgatási területén konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási létesítmények céljára az építési tevékenység idejére.
- (13) Vásárok idejére mobil árusító hely közterületen, közterületfoglalási engedéllyel engedélyezhető, más esetben közterületen, közterületfoglalási engedéllyel legfeljebb 1 év időtartamra engedélyezhető.

## **27. Tereprendezés, támfal, kerítés**

- 27. §** (1) Épületek, építmények a természetes terepszinthez illesztetten alakíthatók ki.
- (2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható meg, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
  - (3) Amennyiben épület elhelyezés során rézsű kialakítása szükségessé válik, a rézsű állékonyságának biztosítása érdekében 1,5 lábasnál meredekebb (33,69°-nál nagyobb hajlásszögű) rézsű nem alakíthatók ki.

## 28. Beépítési mód, építési hely

- 28. §** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Az előkert felőli építési vonal beépített utcaszakasz esetében legalább 70%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett épületek kialakult építési vonalához igazodó legyen.
- (4) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 5 m.

## 29. Állattartás céljára szolgáló építmények

- 29. §** (1) Haszonállat és kedvtelésből tartott ló elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való legkisebb távolsága:
- nagytestű haszonállatok és kedvtelésből tartott ló istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
  - kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
  - trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállat, valamint kedvtelésből tartott ló tartására szolgáló építmény padozata hézagmentesen, szilárd burkolattal alakítandó ki. A trágyalé gyűjtése számára kizárólag fedett, zárt, szivárgásmentes kialakítású trágyalétároló építhető.

## MÁSODIK RÉSZ

### Részletes övezeti előírások

## IX. FEJEZET

### Beépítésre szánt területek

## 30. Nagyvárosias lakóterületek (Ln)

- 30. §** (1) A nagyvárosias lakóterület építési övezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,

- d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- a) sorgarázsok (telepítési tanulmányterv és beépítési terv alapján)
- b) hulladéktartály-tároló
- c) kirakatszekrény
- d) kerti építmény
- e) zászlótartó oszlop.

### 31. Kisvárosias lakóterületek (Lk)

**31. §** (1) A kisvárosias lakóterület építési övezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális,
- c) szállás,
- d) igazgatási, iroda,
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A hátsó telekszélesség nem lehet kisebb az utcafronti telekszélesség felénél.

(4) Az építési övezeten belül újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén terepszint alatti építmények közül pince csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem létesíthető.

(5) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött maximum 70 cm-re helyezhető el.

(6) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 15,00 méter távolságig, valamint hátsókertben állattartó épület, állatkifutó és trágyatároló nem helyezhető el.

(7) Az Lk-1 jelű építési övezetekben melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- a) sorgarázsok (telepítési tanulmányterv és beépítési terv alapján) - kizárólag a „Tisztviselői lakótelep” területén
- b) közmű-becsatlakozási műtárgy
- c) hulladéktartály – tároló
- d) kirakatszekrény
- e) kerti építmény
- f) komposztáló

(8) A Hortobágy-Berettyóra kifutó telekvégek töltéslábtól mért 10 m-es sávjában épület, építmény nem helyezhető el.

(9) Az Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetben melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b) közműpótló műtárgy
  - c) hulladéktartály – tároló
  - d) kirakatszekrény
  - e) kerti építmény
  - f) állatkifutó
  - g) trágyatároló, komposztáló
  - h) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag-tároló és terménytároló
- (10) Az Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetben melléképületek elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
- a) lakóépülettel azonos oldalhatáron a hátsó telekhatárra építhető, max. 4,00 m épületmagassággal, tűzfalassal kialakítással.
  - b) ha a hátsó telekhatáron a találkozó melléképületek külön-külön tűzfalban végződnek, akkor összeépíthetők.

### 32. Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 32. §** (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen túl
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
  - b) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) legfeljebb 4 szobával rendelkező szállás jellegű,
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A hátsó telekméret nem lehet kisebb az utcafronti telekszélesség felénél.
- (4) Az építési övezeteken belül újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén terepszint alatti építmények közül pince csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem létesíthető.
- (5) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött max. 70 cm-re helyezhető el.
- (6) Az építési övezetekben az építési helyen belül az utcai telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
  - b) közműpótló műtárgy
  - c) hulladéktartály- tároló
  - d) kerti építmény
  - e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - f) állatkifutó
  - g) trágyatároló, komposztáló
  - h) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag-tároló és terménytároló

### 33. Falusias lakóterület (Lf)

- 33. §** (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- a) telkenként egy lakó rendeltetésű épület, legfeljebb két lakással,
  - b) az építési övezetben elhelyezhető épület tartalmazhat még:
    - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
    - bb) kereskedelmi, szolgáltató,
    - bc) szállás jellegű
    - bd) igazgatási, iroda
    - be) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is.
- (2) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött max. 70 cm-re helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül az utcai telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezeten belül újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén terepszint alatti építmények közül pince csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem létesíthető.
- (5) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
  - b) közműpótló műtárgy
  - c) hulladéktartály- tároló
  - d) kerti építmény
  - e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - f) állatkifutó
  - g) trágyatároló, komposztáló
  - h) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyagtároló és terménytároló

### 34. Településközpont területek (Vt)

- 34. §** (1) A településközpont vegyes területeken elhelyezett épület a lakó rendeltetésen túl:
- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött max. 70 cm-re helyezhető el.
- (3) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) hulladéktartály – tároló

- b) kirakatszekrény
  - c) kerti építmény
  - d) zászlótartó oszlop
- (4) A Hortobágy-Berettyóra kifutó telekvégek töltéslábtól mért 10 m- es sávjában épület, építmény nem helyezhető el. Fenti telkeknél a hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett, maximum 1,8 m magas kerítéssel lezárni.
- (5) A Vt-4 jelű építési övezetbe tartozó terület a fokozottan védett földikútja aktív élőhelyként nyilvántartott, építési tevékenység kizárólag jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint, az illetékes nemzeti park igazgatósággal (Hortobágyi NPI) egyeztetve végezhető.

### 35. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)

- 35. §** (1) A Gksz jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épület a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat, telkenként legfeljebb egy lakással, ha a részletes építési övezeti előírás másként nem rendelkezik. A Gksz jelű övezetekben töltőállomás is elhelyezhető.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) hulladéktartály – tároló
  - b) kirakatszekrény
  - c) kerti építmény
  - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - e) szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (5) Technológiai szükségszerűség esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérés engedélyezhető.
- (6) Az építési övezeteken belül újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek esetén terepszint alatti építmények közül pince csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem létesíthető.

### 36. Egyéb ipari területek (Gip)

- 36. §** (1) Az egyéb ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények, nem jelentős mértékű zavaró hatású tevékenység építményei, elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A Gip jelű építési övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Gip jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat kell betartani:
- a) Az építési övezetek területén kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás.
  - b) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a



technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

- (3) A Gip-2 jelű építési övezetben elhelyezhető még saját ellátást biztosító szélerómű, a védőterület (dőléstávolság) telken belül történő biztosításával, amennyiben a környezetterhelés sem a talajt, sem a vizeket nem veszélyezteti, és a szomszédos ingatlanokra nincs korlátozó hatással.
- (4) A Gip jelű építési övezetekben az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.
- (5) Technológiai szükségszerűség esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérés engedélyezhető.

### **37. Általános gazdasági (Gá) terület előírásai**

- 37. §** (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
  - (3) A Gá jelű építési övezetekben az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.
  - (4) Technológiai szükségszerűség esetén az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérés engedélyezhető.

### **38. Üdülőházas terület (Üü)**

- 38. §** (1) Az üdülőházas területen kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el. Az építési övezetben üdülőépületek, közösségi szórakoztató, kulturális épületek, sportépítmények, valamint a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el.
- (2) Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, siló és ömlesztett anyag tároló melléképítmény nem helyezhető el.
  - (3) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
    - a) közműbecsatlakozási műtárgy
    - b) hulladéktartály – tároló
    - c) kerti építmény

### **39. Hétféligi házas terület (Üh)**

- 39. §** (1) A hétféligi házas területen legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el. Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők el.
- (2) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
    - a) közműbecsatlakozási műtárgy
    - b) közműpótló műtárgy
    - c) hulladéktartály – tároló
    - d) kerti építmény
    - e) napkollektor
    - f) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag és gáztároló

- (3) Az építési övezetben különálló árnyékszék nem építhető. Új épület építése esetén a meglévő, különálló árnyékszéket el kell bontani, a területet eredeti állapota szerint kell rendezni.
- (4) A Holt-Körös mederélétől számított 6 m-es zöldsáv a holtág vizének kezeléséhez szükséges területnek fenntartandó, ezen sávban kerítés nem építhető.

#### 40. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai

**40. §** (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- a) **K-Okt:** oktatási központ területe,
- b) **K-St:** strand, uszoda, gyógyfürdő, tervezett kemping területe,
- c) **K-Szoc:** szociális otthon területe
- d) **K-Sp:** nagykiterjedésű sportolási célú területek,
- e) **K-Eü:** egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- f) **K-Lov:** lovas sport terület,
- g) **K-Tg:** tangazdaság területe,
- h) **K-Km:** közmű terület,
- i) **K-Hull:** hulladékkezelő terület,
- j) **K-Szt:** szennyvíztisztító területe,
- k) **K-Mü:** mezőgazdasági üzemi terület,
- l) **KMül:** mezőgazdasági üzemi terület lakó funkciójú területe,
- m) **K-Gyt:** gyepmesteri telep,
- n) **K-Ámh:** kutyamenhely,
- o) **K-G:** garázsok, garázssorok területe.

#### 41. Beépítésre szánt különleges terület – Oktatási központ területe (K-Okt)

**41. §** (1) A **K-Okt/1** építési övezet: a felsőfokú oktatás területe a városközpontban, telken belül fejleszhető, építménybővítés lehetőleg emeletráépítéssel és/vagy tetőtérbeépítéssel lehetséges.

(2) A **K-Okt/1** építési övezetben az oktatáshoz és üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(3) A **K-Okt/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) hulladéktartály – tároló
- b) kerti építmény
- c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- d) antennaoszlop, zászlótartó oszlop

#### 42. Beépítésre szánt különleges terület – Strand, uszoda, gyógyfürdő, kemping területe (K-St)

**42. §** (1) A **K-St/1** építési övezet a strand, uszoda, gyógyfürdő, tervezett kemping területe.

- (2) A **K-St/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- sport,
  - kemping,
  - vendéglátó,
  - közösségi szórakoztató,
  - kereskedelmi-szolgáltatói,
  - szállás jellegű,
  - egészségügyi,
  - igazgatási, iroda és
  - szolgálati, tulajdonosi lakás.
- (3) A **K-St/1** építési övezetben Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - hulladéktartály – tároló,
  - kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - komposztáló,
  - zászlótartó oszlop és
  - a technológiához szükséges műtárgyak.
- (4) A **K-St/1** építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, melynek a bruttó alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

#### **43. Beépítésre szánt különleges terület – Szociális otthon területe (K-Szoc)**

- 43. §** (1) A **K-Szoc/1** építési övezet a szociális otthon területe a Szolnoki úton, bővíthető saját területén belül.
- (2) A **K-Szoc/1** építési övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületeket, építményeket lehet elhelyezni.
- (3) A **K-Szoc/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény

#### **44. Beépítésre szánt különleges terület – Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)**

- 44. §** (1) A **K-Sp** építési övezetbe a városi sportpályák, sporttelepek területe tartozik.
- (2) A **K-Sp/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- sport,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - vendéglátó-kereskedelmi,
  - iroda,
  - szolgálati, tulajdonosi lakás és
  - tárolás.
- (3) A **K-Sp/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - hulladéktartály – tároló,

- c) kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) komposztáló és
  - f) zászló tartó oszlop.
- (4) A **K-Sp/1** építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, melynek a bruttó alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

#### **45. Beépítésre szánt különleges terület – Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)**

- 45. §** (1) A **K-Eü/1** építési övezet a városi kórház területe Mezőtúr központjában, telken belül fejleszhető.
- (2) A **K-Eü/1** építési övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületeket, építményeket lehet elhelyezni.
- (3) A **K-Eü/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) hulladéktartály – tároló
  - b) kerti építmény

#### **46. Beépítésre szánt különleges terület – Lovas sport terület (K-Lov)**

- 46. §** (1) A **K-Lov** építési övezet a lovas sport céljára szolgáló terület.
- (2) A **K-Lov/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) állattartási és állattenyésztési,
  - b) állategészségügyi,
  - c) sport,
  - d) tárolás,
  - e) szállás jellegű,
  - f) iroda és
  - g) szolgálati lakás, tulajdonosi lakás.
- (3) A **K-Lov/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) állatól, állatkifutó,
  - b) kerti építmény,
  - c) közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - d) hulladéktartály – tároló,
  - e) kirakatszekrény,
  - f) trágyatároló,
  - g) komposztáló,
  - h) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló és
  - i) zászló tartó oszlop.
- (4) A **K-Lov/1** építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, melynek a bruttó alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

#### **47. Beépítésre szánt különleges terület – Tangazdaság területe (K-Tg)**

**47. § (1)** A **K-Tg** építési övezetbe a Peresi tangazdaság területe, felsőfokú oktatási létesítmény gyakorló és bemutató helye, vendégháza tartozik.

(2) A **K-Tg** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) oktatási,
- b) szállás jellegű, diákszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szolgáltatói-vendéglátó,
- e) sport,
- f) mező- és erdőgazdasági üzemi,
- g) állattartási és állattenyésztési,
- h) mezőgazdasági termék feldolgozási,
- i) raktár, tárolás,
- j) iroda és
- k) szolgálati, tulajdonosi lakás,

(3) A **K-Tg** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) állatól, állatkifutó,
- b) kerti építmény,
- c) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- d) közműpótló műtárgy,
- e) hulladéktartály – tároló,
- f) trágyatároló,
- g) komposztáló,
- h) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
- i) alternatív energia-források létesítményei, építményei és
- j) zászlótartó oszlop.

(4) A **K-Tg** építési övezetben telkenként legfeljebb 1 szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, melynek a bruttó alapterülete a 200 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

#### **48. Beépítésre szánt különleges terület – Közműlétesítmények területe (K-Km)**

**48. § (1)** A **K-Km** építési övezetbe a közműlétesítmények épület elhelyezésére szolgáló területei tartoznak.

(2) A **K-Km/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) közmű üzemi,
- b) nem zavaró hatású gazdasági,
- c) településüzemeltetési,
- d) raktár, tárolás,
- e) iroda,
- f) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A **K-Km/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály – tároló,

- d) kerti építmény,
- e) folyadék-, és gáztároló,
- f) alternatív energia-források létesítményei, építményei,
- g) zászlótartó oszlop és
- h) biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak.

#### 49. Beépítésre szánt különleges terület – Hulladékkezelő terület (K-Hull)

49. § (1) A **K-Hull/1** építési övezet az elkülönítetten gyűjtött hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és feldolgozására szolgáló terület.

(2) A **K-Hull/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) szolgáltató,
- c) településgazdálkodási, településüzemeltetési,
- d) raktár, tárolás és
- e) biztonsági okokból szükséges épületek

(3) A **K-Hull/1** építési övezetben Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály – tároló,
- c) saját energiaszükséglet előállításához szükséges alternatív energia-források létesítményei, építményei,
- d) zászlótartó oszlop és
- e) biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak.

(4) A hulladékok kezelésére szolgáló területeket körül kell keríteni.

(5) A kötelezően zöldfelülettel borított terület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

#### 50. Beépítésre szánt különleges terület – Szennyvíztisztító területe (K-Szt)

50. § A **K-Szt** építési övezetbe a települési a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület tartozik.

(2) A **K-Szt** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) folyékony hulladék-kezelési technológiához kapcsolódó,
- b) településgazdálkodási, településüzemeltetési,
- c) iroda,
- d) tárolás és
- e) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A **K-Szt** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály – tároló,
- c) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
- d) biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak,
- e) alternatív energia-források létesítményei, építményei és
- f) zászlótartó oszlop.

- (4) A folyékony hulladék kezelésére szolgáló területet körül kell keríteni.
- (5) A kötelezően zöldfelülettel borított terület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.
- (6) A szennyvíztisztító 500 m-es, a technológiai korszerűsítést követően 150 m-es védőtávolságán belül lakó- üdülő- és vendéglátó épület, élelmiszer tároló, illetve feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság, illetve birtokközpont lakóépülete, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.

#### **51. Beépítésre szánt különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)**

- 51. §** (1) A **K-Mü** építési övezet az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló külterületi majorok területe.
- (2) A **K-Mü/1** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) gazdasági,
  - b) mező- és erdőgazdasági üzemi,
  - c) állattartási és állattenyésztési,
  - d) mezőgazdasági termék feldolgozási,
  - e) raktár, tárolás,
  - f) mezőgazdasági gépjavító,
  - g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó szállásépületek,
  - h) iroda,
  - i) szolgálati, tulajdonosi lakás és
  - j) biztonsági okokból szükséges épületek.
- (3) A **K-Mü/1** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály – tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) állatól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló,
  - g) komposztáló,
  - h) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
  - i) saját energiaszükséglet előállításához szükséges alternatív energia-források létesítményei, építményei,
  - j) biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak és
  - k) zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.
- (5) A kötelezően zöldfelülettel borított terület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

**52. Beépítésre szánt különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület lakó funkciójú területei (K-Mül)**

**52. §** (1) A **K-Mül** építési övezet a mezőgazdasági üzemi területeken kialakult lakó funkciójú területek övezete.

(2) A **K-Mül** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) telkenként egy lakó rendeltetésű épület, legfeljebb két lakással,
- b) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, valamint kézműipari építmény.

(3) Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály- tároló
- d) kerti építmény,
- e) napkollektor,
- f) állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló
- h) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyagtároló és terménytároló.

**53. Beépítésre szánt különleges terület – Gyepmesteri telep (K-Gyt)**

**53. §** (1) A **K-Gyt** építési övezet az állati tetemek gyűjtésére és átmeneti tárolására szolgáló terület.

(2) A **K-Gyt** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) az állati hulladékok kezeléséhez kapcsolódó épületek,
- b) iroda,
- c) tárolás és
- d) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A **K-Gyt** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- a) közműpótló műtárgy,
  - b) hulladéktartály – tároló,
  - c) komposztáló,
  - d) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
  - e) alternatív energia-források létesítményei, építményei,
  - f) biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak és
  - g) zászlótartó oszlop.

(4) Az állati hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területet körül kell keríteni.

(5) A kötelezően zöldfelülettel borított terület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, kell kialakítani. A telekhatár mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.

**54. Beépítésre szánt különleges terület – Kutyaemenhely területe (K-Ámh)**

**54. §** (1) A **K-Ámh** építési övezet a kutyaemenhely területe.



- (2) A **K-Ámh** építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- állattartási és állattenyésztési,
  - iroda,
  - tárolás és
  - biztonsági okokból szükséges épületek.
- (3) A **K-Ámh** építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály – tároló,
  - állatól, állatkifutó,
  - trágyatároló,
  - komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
  - biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak és
  - zászlótartó oszlop.
- (4) Az állatok elhelyezésére szolgáló területet körül kell keríteni.
- (5) A kötelezően zöldfelülettel borított terület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, kell kialakítani. A telekhatár mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.

#### **55. Beépítésre szánt különleges terület – Garázsok, garázssorok területe (K-G)**

- 55. §** (1) A **K-G** jelű építési övezet a meglévő garázsok, garázssorok területe.
- (2) A **K-G** jelű építési övezetben elhelyezhető a meglévő garázsok bővítése.
- (3) A **K-G** jelű építési övezetben a beépítettség, illetve épületmagasság a meglévő, kialakult állapothoz képest legfeljebb +10 % mértékben növelhető.

### **X. FEJEZET**

#### **Beépítésre nem szánt területek**

##### **56. Közlekedési és közműterületek**

- 56. §** (1) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlapok tüntetik fel; a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) irányadónak tekintendők.
- (3) A település közútjai közül az országos utak és a helyi gyűjtőutak, valamint a vasúti területek, továbbá a zöldterületi funkcióval rendelkező közlekedési területek önálló övezeteket alkotnak. (helyi gyűjtő- és annál magasabb rendű utak: **KÖu**, vasúti területek: **KÖk** zöldterületi funkcióval rendelkező közlekedési területek: **KÖu-Z**). Az ezen kívüli közlekedési területek (kiszolgáló utak, önálló kerékpárutak, gyalogutak, közterületi parkolók, stb) önálló övezeti jelet nem kapnak.
- (4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- (5) A **KÖu-Z** övezetben a területnek legalább az 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.

- (6) A helyi külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől számított 6-6 méteren kívül helyezhető el.
- (7) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.
- (8) Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban<sup>2</sup> meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén belül építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, növényzetet ültetni a jogszabály előírásai szerint lehet.

## 57. Zöldterületek

- 57. §** (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A zöldterületek területi kiterjedésük, funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) közparkok övezete                    **Zkp**
  - b) közkertek övezete                    **Zkk**
- (3) A **Zkp** övezetekben amennyiben a részletes övezeti előírások lehetővé teszik, a zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (4) A **Zkk** övezetekben a zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények helyezhetők el. A **Zkk** övezetekben épületek nem alakíthatók ki.
- (5) A **Zkk-2** övezetbe a Földvári út – IX. u. - Balassa B. u. - Szigony u. tömbben található mélyfekvésű, vízállásos terület tartozik. A zöldfelület kialakítása során:
- a) a területi adottságokat – vízrajzi, terep, természetes lefolyási viszonyok – figyelembe kell venni, a területen összegyűlő csapadékvizek területen való megtartásáról gondoskodni kell,
  - b) építmények, gyalogos közlekedésre szolgáló felületek kizárólag természetes anyagok felhasználásával alakíthatók ki, a gyalogos közlekedésre szolgáló felületek vízáteresztő burkolattal létesíthetők,
  - c) a terület extenzív zöldfelületként tartandó fenn, az övezetben hagyni kell érvényesülni a természetes folyamatokat, a nád irtása, a gyeperőssítés tilos, a zöldfelület gazdagítása a táji, termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajokkal történhet.
- (6) A zöldterület övezeteiben kizárólag a terület rendeltetésszerű használatához szükséges felszíni parkolóhelyek alakíthatók ki, terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
- (7) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.

## 58. Erdőterületek

- 58. §** (1) A közigazgatási területen található erdőterületek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) védelmi erdőterület övezetei                    **Ev**
  - b) közjóléti erdőterület övezetei                    **Ek**

<sup>2</sup> 20/1984. (XII. 21.) sz. Korm. rendelet

- c) gazdasági erdőterület övezetei **Eg**
  - d) vízgazdálkodási célú erdőterület övezetei **Eht**
- (2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az erdőterületeken – kivéve a vízgazdálkodási célú erdőterületeket – kizárólag vadvédelmi kerítés létesíthető. A vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben kerítés nem létesíthető.

### 59. Védelmi erdőterület (Ev)

- 59. §** (1) Védelmi erdőterületbe a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak.
- (2) Az **Ev-1** övezetbe a természetvédelmi szempontból érzékeny – védett természeti területen lévő, Natura 2000 területként, ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott – erdők tartoznak. Építmények kizárólag a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel, a táji, természeti értékek, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvásával helyezhetők el.
- (3) Az **Ev-2** övezetbe a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – tartoznak.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben kizárólag olyan műtárgyak (pl. nyomvonal jellegű közmű építmények) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

### 60. Közjóléti erdőterület (Ek)

- 60. §** (1) Közjóléti erdő övezetekbe (**Ek**) a parkerdő céljára kijelölt erdők tartoznak.
- (2) Az **Ek-1** jelű közjóléti erdő övezetekben elhelyezhetők:
- a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
  - b) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
  - c) ismeretterjesztést szolgáló építmények,
  - d) külön jogszabály szerinti erdei közjóléti berendezések.

### 61. Gazdasági erdőterület (Eg)

- 61. §** Gazdasági erdő övezetekben (**Eg**) az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei - erdészház, közösségi vadászház, magasles, erdei kilátó, továbbá a terület fenntartásához szükséges építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

### 62. Vízgazdálkodási célú erdőterület (Eht)

- 62. §** (1) Az **Eht** jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetbe a hullámtéri erdők tartoznak.
- (2) Az **Eht** jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és természetvédelem együttes érdekeivel összhangban levő tájhasználat folytatható.
- (3) Az **Eht** jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben építmények kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, illetve a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével helyezhetők el.

### 63. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

- 63. § (1)** Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények (gazdasági épületek), valamint amennyiben az övezeti előírások megengedik és a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület helyezhetők el.
- (2) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- |  |              |
|--|--------------|
| a) kertes mezőgazdasági terület övezetei                               | <b>Mk</b>    |
| b) általános mezőgazdasági terület övezetei                            | <b>Má</b>    |
| c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei                      | <b>Mt</b>    |
| d) vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetei | <b>Mt-ht</b> |
- (3) A mezőgazdasági területek övezeteiben:
- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es sávban, kerítést az út tengelyétől számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
- c) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.
- (4) Ahol a mezőgazdasági övezetek részletes előírásai lehetővé teszik, több telekből álló birtoktest kialakítható, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá természeti érték megőrzését nem veszélyezteti.
- (5) A birtokközpontra vonatkozó előírások:
- a) a birtokközpont maximális beépítettségét az egyes övezetek részletes előírásai tartalmazzák, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség,
- b) a birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.
- c) a birtokközpont telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.
- (6) A szabályozási terveken jelölt „meglévő tanya, tanyatelek” területén, a beépítettség 25 % mértékig növelhető. Új tanya létesítése e rendelet új tanyák kialakítására vonatkozó előírásai szerint történhet.
- (7) Az új tanya telkére vonatkozó előírások:
- a) a tanya telke legalább 6000 m<sup>2</sup> és legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) lehet,
- b) a tanya beépítettsége legfeljebb 25 % lehet,
- c) egy telken kizárólag egy tanyaudvar - lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó kivett (udvar) terület - alakítható ki,
- d) egy telken több épület is kialakítható, de az épületek kizárólag a tanyaudvaron

- belül helyezhetők el,
- e) egy-egy telken újonnan kialakítható tanyaudvar területe nem lehet nagyobb, mint a telek 50 %-a és utólag sem alakítható át önálló telekké,
  - f) a tanya telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó vendégfogadás épületei is elhelyezhetők.
- (8) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (9) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére:
- a) lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
  - b) a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg.
  - c) új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.
- (10) A szabályozási terven jelölt, országos védettséget élvező (ex lege védett) kunhalmok védelme érdekében:
- a) a gyepel borított kunhalmok esetében a művelési ág nem változtatható meg,
  - b) szántó művelési ágú kunhalmok esetében vissza kell állítani a gyep művelési ágat,
  - c) kunhalom nem bontható el, a mezőgazdasági tevékenység oly módon folytatható, hogy a kunhalom jellegzetes formája (magassága, alakja) megmaradjon.
- (11) A mezőgazdasági területekre vonatkozó (1)-(10) bekezdésben foglalt általános előírásokat az egyes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó részletes előírásokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

#### **64. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)**

- 64. §** (1) Kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak a földhivatali nyilvántartás szerinti zártkertek Szabályozási terveken lehatárolt területei.
- (2) A kertes mezőgazdasági övezetekben kizárólag a növénytermesztéshez, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz, állattartáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.
- (3) Egy telken – az (5) bekezdés kivételével - egy gazdasági épület helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el. Az Alsórészi regálé, Újvárosi regálé, a Bánom kert, valamint a Hídszegi kert területén meglévő lakóépületek felújíthatók, de új lakóépület nem létesíthető.
- (5) Az övezetben az 1 ha területnagyságot meghaladó telkeken üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épület (terményfeldolgozó, állattartó építmények) is elhelyezhető, amennyiben a vonatkozó környezeti feltételek teljesíthetők és a szomszédos területek rendeltetésszerű használatára nincs zavaró hatással.
- (6) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont és tanya nem létesíthető.

- (7) A telken új építmény elhelyezése esetén az 63.§ (3) bekezdés előírásait az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:
- új építmény a közterülettel határos telekhatártól legalább 5,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 3 m-en, a hátsókerti telekhatártól 6 m-en túli távolságban helyezhető el,
  - az épületek közötti legkisebb építménytávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani.

### 65. Általános mezőgazdasági területek (Má)

- 65. §** (1) Az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
- hagyományos árutermelő (**Má-1**),
  - intenzív növénytermesztési (**Má-2**),
  - távlati fejlesztésre kijelölt belterületi mezőgazdasági területek (**Má-3**).
- (2) Az **Má-1** jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben több épület is elhelyezhető.
- (3) Az **Má-1** jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 25 %-a lehet.
- (4) Az **Má-1** jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben a szabályozási terven jelölt agyaggödör (kubikgödör) területein épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Az **Má-1** jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben a Szabályozási terven a fokozottan védett földkútya élőhelyeként jelölt területen birtokközpont és új tanya nem alakítható ki.
- (6) Az **Má-2** jelű intenzív növénytermesztési mezőgazdasági övezetbe a rizstermesztéssel hasznosított területek tartoznak. Az **Má-2** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (7) Az **Má-3** jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe a belterületen lévő, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló távlati lakóterület-fejlesztési területek tartoznak. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki, kizárólag olyan építmények helyezhetők el, melyek a távlati területfelhasználást nem akadályozzák.

### 66. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (Mt)

- 66. §** (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területekbe a táji-, természetvédelmi és/vagy vízvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a védett vagy védelemre tervezett természeti területen lévő, Natura 2000 területként, az országos ökológiai hálózat magterületeként vagy ökológiai folyosóként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.
- (3) Az **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben kizárólag a legeltető állattartáshoz szükséges, illetve a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (állattartó épület, karám, szénatároló szín) helyezhetők el.
- (4) Az **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben új építmény a közterülettel határos telekhatártól legalább 10,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 6 m-en, a hátsókerti telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhető el.
- (5) Az **Mt-1** tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben új lakóépület, tanya és birtokközpont nem alakítható ki.

- (6) Az **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a Magas Természeti Értékű Területként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.
- (7) Az **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi, lakás, lakóépület, a HÉSZ egyéb erre vonatkozó előírásai szerint kialakítható, tanya, birtokközpont létesíthető.
- (8) Az **Mt-2** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 25 %-a lehet.
- (9) Az **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben új építmény a közterülettel határos telekhatártól legalább 10,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 6 m-en, a hátsókerti telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhető el.
- (10) Az **Mt-3** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a táj- és vízvédelmi szempontból érzékeny, a holtágrendszer közrefogásában fekvő mezőgazdasági területek tartoznak.
- (11) Az **Mt-3** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben új lakóépület, tanya nem alakítható ki.
- (12) Az **Mt-3** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben birtokközpont kialakítható. Birtoktestként kizárólag az Mt övezetekbe tartozó mezőgazdasági terület vehető figyelembe. A birtokközpont telkén a beépíttség a 15%-ot nem haladhatja meg. Birtokközpont telkén lakóépület nem létesíthető.

#### **67. Vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (Mt-ht)**

- 67. §** (1) Az **Mt-ht** jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe a természetvédelmi oltalom alatt álló, vízügyi szempontból érzékeny hullámtéri mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az **Mt-ht** jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és természetvédelem együttes érdekeivel összhangban levő tájhasználat folytatható.
  - (3) Az **Mt-ht** jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el. Építmények kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, illetve a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével helyezhetők el.

#### **68. Vízgazdálkodási területek (V)**

- 68. §** (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, az állóvizek medre és parti sávja tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
    - a) vízműterület (V-1)
    - b) vízfolyások, holtágak, csatornák medre és parti sávja (V-2),
    - c) állóvizek medre és parti sávja (V-3),
    - d) árvízvédelmi töltés övezete (V-4),
    - e) kompkikötő övezete (V-5).
  - (3) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi és természetvédelmi jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével lehet.
  - (4) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a

belterületen, sem a külterületen nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.

- (5) Vízi létesítménynek nem minősülő víziállás (stég) kizárólag az üdülési, turisztikai hasznosítású Túrtoi- és Peresi-holtág, Harcsás- és Halásztelki-holtág területén létesíthető az alábbi előírások betartásával:
- a) kizárólag parthoz csatlakozó, legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterületű, fából készített, felépítmény nélküli, közösségi célú víziállás létesíthető,
  - b) bejáró nélküli, felépítményes víziállás és földstég, továbbá önálló csónakkikötő nem alakítható ki,
  - c) a holtág üdülőterülettel határos szakaszai mentén az üdülőtelkek meghosszabbított vonalában üdülőtelkenként 1 víziállás létesíthető. Az így kialakított víziállások között legfeljebb további 1 víziállás létesíthető, amennyiben a két szomszédos üdülőtelek tulajdonos hozzájárul és a víziállások közötti távolság legalább 10 m.
  - d) a holtág beépítésre nem szánt területtel határos szakaszai mentén víziállás egymástól legalább 50 m távolságra létesíthető,
  - e) a víziálláshoz kizárólag korlát és ülőpad rögzíthető,
  - f) víziállás összefüggő zárt nádasban nem létesíthető,
  - g) a víziállásokhoz a parti bejárót úgy kell kialakítani, hogy az a természetes part állékonyságát ne veszélyeztesse és a parti nádas állományát ne károsítsa.

#### 69. Természetközeli területek (Tk)

69. § (1) Természetközeli terület övezetbe a nádas, mocsaras területek tartoznak.

- (2) A Tk jelű természetközeli terület övezetekben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. Természetközeli terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

#### 70. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

70. § (1) Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek sajátos építési használatuk és az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) **Kb-B:** bányaterület
  - b) **Kb-Gk:** gázkutak telke
  - c) **Kb-Rek:** rekreációs terület
  - d) **Kb-T:** temető terület
  - e) **Kb-Kt:** fásított köztér terület
  - f) **Kb-Km:** közműlétesítmények területe
  - g) **Kb-En:** megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
  - h) **Kb-Mü:** mezőgazdasági majorok területe
  - i) **Kb-Áh:** átmeneti használatú terület



## 71. Bányaterület (Kb-B)

- 71. §** (1) A **Kb-B/1** jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetbe a bányakapitánysági határozattal megállapított külszíni bányatelek területei tartoznak.
- (2) A **Kb-B/1** jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetben kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai és segédüzemi építmények, létesítmények, adminisztrációs és szociális épületek helyezhetők el, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott épületek, építmények alapterülete bányatelkenként a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (4) A **Kb-B/1** jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetben a bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (5) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájbaillesztése, ill. a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.

## 72. Gázkutak telke (Kb-Gk)

- 72. §** (1) A **Kb-Gk** jelű különleges beépítésre nem szánt gázkutak övezetbe a szénhidrogén bányatelken belüli gázkutak (termelő, lefoglaló kutak) üzemi területei tartoznak.
- (2) A **Kb-Gk** jelű különleges beépítésre nem szánt gázkutak övezetben kizárólag a szénhidrogén bányászattal kapcsolatos közműlétesítmények (kutak, vezetékek) helyezhetők el. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (3) A gázkutak üzemi területét körül kell keríteni.

## 73. Rekreációs terület (Kb-Rek)

- 73. §** (1) A **Kb-Rek/1** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetbe a belterület délnyugati szélén található egykori agyagbánya helyén lévő tervezett rekreációs, szabadidő funkciójú (vizes élőhely, bemutatóhely jóléti tóval) terület tartozik.
- (2) A **Kb-Rek/1** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetben a szabadidős tevékenységekhez kapcsolódó, a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, az ismeretterjesztés építményei, vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A **Kb-Rek/1** övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály – tároló,
  - kerti építmény és
  - komposztáló.
- (4) A **Kb-Rek/1** övezetben tó kialakítható, melynek megvalósítása és üzemeltetése vízjogi engedély alapján történhet.

#### 74. Temető területe (Kb-T)

74. § (1) A **Kb-T** övezetbe a temetők területei tartoznak.
- (2) A **Kb-T** jellel jelölt övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- hitéleti,
  - iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - tárolás,
  - településüzemeltetési és
  - a temetési szolgáltatással összefüggő.
- (3) A **Kb-T** övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozás műtárgy,
  - hulladék tartály – tároló,
  - kerti építmény,
  - komposztáló és
  - zászló tartó oszlop.
- (4) A temető területén új sírkert a telekhatártól legalább 30,0 m-re alakítható ki.
- (5) A telekhatár mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.
- (6) A terület határán zárt kerítés létesítendő.

#### 75. Fásított köztér területe (Kb-Kt)

75. § (1) A **Kb-Kt/1** övezetben elhelyezhetők:
- közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak,
  - köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
  - egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
  - park és játszótér építményei.
- (2) A **Kb-Kt/1** övezetben épületek nem alakíthatók ki.
- (3) A **Kb-Kt/1** övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 40 %.

#### 76. Közműlétesítmények területe (Kb-Km)

76. § (1) A **Kb-Km** övezet a közművek és hírközlési létesítmények nem épületigényes területei.
- (2) A **Kb-Km/1** jelű övezetben a közművek és hírközlési létesítmények ill. az ezekhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

#### 77. Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)

77. § (1) A **Kb-En** jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a saját energiaszükséglet kielégítését meghaladó megújuló energiaforrás felhasználására, műtárgyai elhelyezésére szolgáló területek.

- (2) A **Kb-En/1** jelű övezet naperőmű-park elhelyezésére szolgáló terület, ahol a naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, valamint ezek rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A **Kb-En/1** jelű övezetben építmények elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:
- épület a telekhatártól legalább 5,0 m távolságra helyezhető el,
  - az élővilág védelme miatt kizárólag matt felületű napelemek helyezhetők el, illetve olyan technológia alkalmazható, melyek üzemelése során a poláros fényszennyezés a minimálisra csökkenthető,
  - a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület használata biztosítható legyen.

#### **78. Beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági major terület (Kb-Mü)**

**78. §** (1) A **Kb-Mü** övezetek az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló külterületi majorok nem intenzív beépítésű területe.

(2) A **Kb-Mü/1** övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- gazdasági,
- mező- és erdőgazdasági üzemi,
- állattartási és állattenyésztési,
- mezőgazdasági termék feldolgozási,
- raktár, tárolás,
- mezőgazdasági gépjavító,
- mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó szállásépületek,
- iroda,
- szolgálati, tulajdonosi lakás és
- biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A **Kb-Mü/1** övezetekben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozás műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kerti építmény,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló,
- komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
- saját energiaszükséglet előállításához szükséges alternatív energia-források létesítményei, építményei,
- biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak és
- zászlótartó oszlop.

(4) A **Kb-Mü** építési övezetekben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

- (5) A kötelezően zöldfelülettel borított terület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

#### **79. Átmeneti használatú területek (Kb-Áh)**

- 79. §** (1) A **Kb-Áh/1** övezetbe a rekultivált, utógondozás alatt álló volt szilárd hulladéklerakó területe tartozik.
- (2) A **Kb-Áh/1** övezet területén kizárólag a bezárt, rekultivált hulladéklerakó terület utógondozásával, monitorozásával kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezet területén épület nem alakítható ki. A bezárt hulladéklerakó szakszerű, a vonatkozó országos érvényű jogszabályok és a környezetvédelmi hatóság által előírt utógondozását: megfigyelését, karbantartását, ellenőrzését biztosítani kell.

### **XI. fejezet**

#### **Záró rendelkezések**

- 80. §** (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Mezőtúr Város Önkormányzat képviselő-testületének többször módosított 2/2004.(II.6.) sz. önkormányzati rendelete.

**polgármester**

**jegyző**

#### **Z Á R A D É K**

A rendeletet a mai napon kihirdettem.  
2022. ....

**M E L L É K L E T E K**

**1. MELLÉKLET A .../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**SZT-I/A-B jelű Szabályozási terv - Belterület**

**2. MELLÉKLET A .../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**SZT-II/A-E jelű Szabályozási terv - Külterület**

## 3. MELLÉKLET A .../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

Rövidítések:

SZ= szabadon álló beépítési mód

O= oldalhatáron álló beépítési mód

K= kialakult állapot

## 4.1. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET		AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET	
2.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Kialakítható legkisebb telekmélység (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Egyéb előírás, megjegyzés
3.	Lakóterületek építési övezetei									
4.	Ln-1	SZ	900	K	K	50	50	30	16,5	az előkert:5 m az oldalkert:8 m a hátsókert:10 m legkisebb épületmagasság: 12,5 m az épület legmagasabb pontja: 17,0 m
5.	Lk-1	O	500	16	30	40 % sarkotelek: 60 %	-	30	6,5	az előkert:0 m az oldalkert:4-6 m a hátsókert:6 m az épület legmagasabb pontja: 10,0 m
6.	Lk-2	O	360	14	25	400 m <sup>2</sup> -ig 55 %, 400-600 m <sup>2</sup> között 45 %, 600 m <sup>2</sup> - fölött 40 %	-	30	5,0	az előkert: K az oldalkert:4 m a hátsókert:3 m az épület legmagasabb pontja: 10,0 m a telekszélesség telekösszevonás esetén max.:30 m
7.	Lk-3	O	360	14	25	400 m <sup>2</sup> -ig 55 %, 400-600 m <sup>2</sup> között 45 %, 600 m <sup>2</sup> - fölött 40 %	-	30	5,0	az előkert:K az oldalkert:4 m a hátsókert:3 m az épület legmagasabb pontja: 10,0 m a telekszélesség telekösszevonás esetén max.:30 m

8.	<b>Lke-1</b>	O	500	14	30	35	-	50	4,5	az előkert: K az oldalkert:4 m a hátsókert:3 m az épület legmagasabb pontja: 10,0 m
9.	<b>Lke-2</b>	O	600	14	40*	35	-	50	4,5	az előkert: K az oldalkert:4,5 m a hátsókert:3 m az épület legmagasabb pontja: 10,0 m *Nagy Jenő út két oldalán elhelyezkedő telektömbben a minimális telekmélység: 30 m
10.	<b>Lke-3</b>	O	600	15	40	35	-	50	4,5	az előkert:5,0 m az oldalkert:4,5 m a hátsókert:6 m az épület legmagasabb pontja: 9,0 m
11.	<b>Lf-1</b>	O	600	16	35	30	-	40	4,5	az előkert: K az oldalkert:4,5 m a hátsókert:3 m az épület legmagasabb pontja: 9,0 m a telekszélesség telekösszevonás esetén max.:30 m
12.	<b>Vegyes területek építési övezetei</b>									
13.	<b>Vt-1</b>	K	600	16	35	40	-	30	10,5	előkert: 0 oldalkert: 6m hátsókert: 6m az épület legmagasabb pontja: 15,0 m
14.	<b>Vt-2</b>	K	500	16	30	50	-	30	10,5	előkert: 0 oldalkert: 6m hátsókert: 6m az épület legmagasabb pontja: 15,0 m
15.	<b>Vt-3</b>	K	500	16	30	50	-	30	12,5	előkert: 0 oldalkert: 6m hátsókert: 6m az épület legmagasabb pontja: 16,0 m
16.	<b>Vt-4</b>	SZ	1000	20	30	30	-	40	9,0	előkert: 6m oldalkert: 6m hátsókert: 6m az épület legmagasabb pontja: 12,0 m
17.	<b>Gazdasági területek építési övezetei</b>									
18.	<b>Gksz-1</b>	SZ	1500	25	50	60	-	30	9,0	az előkert: 6,0 m

										az oldalkert: 10 m a hátsóker: 10 m az épület legmagasabb pontja: 15,0 m
19.	<b>Gksz-2</b>	SZ	2000	40	50	60	-	40	16,0	az előker: 6,0 m az oldalkert: 10 m a hátsóker: 10 m az épület legmagasabb pontja: 21,0 m
20.	<b>Gksz-3</b>	SZ	1500	25	50	60	-	20	9,0	az előker: 6,0 m az oldalkert: 10 m a hátsóker: 10 m az épület legmagasabb pontja: 21,0 m
21.	<b>Gip-1</b>	SZ	1500	25	50	40	-	30	10,0	az előker: 5,0 m az oldalkert: 6,0 m a hátsóker: 10 m az épület legmagasabb pontja: 15,0 m
22.	<b>Gip-2</b>	SZ	2000	25	50	40	-	30	10,5	az előker: 15,0 m az oldalkert: 6,0 m a hátsóker: 10 m az épület legmagasabb pontja: 15,0 m
23.	<b>Gá-1</b>	SZ	5000	30	50	50	-	25	15,0	az előker: 10,0 m az oldalkert: 8,0 m a hátsóker: 10 m az épület legmagasabb pontja: 20,0 m
24.	<b>Üdülöterületek építési övezetei</b>									
25.	<b>Üü-1</b>	SZ	10000			15	-	50	7,5	előker: 15 m
26.	<b>Üh-1</b>	SZ 12m-nél kisebb telekszél esetén: 0	720			15 (10-12 m telekszél esetén 8%)	-	60	5,0 (10-12 m telekszél. esetén 4,2 m)	előker: 5 m
27.	<b>Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei</b>									
28.	<b>K-Okt/1</b>	SZ	5000			40	-	40	15,5	Felsőfokú oktatás területe a városközpontban. az épület legmagasabb pontja: 24,0 m
29.	<b>K-St/1</b>	SZ	2500			30		40	12,5	Strand, uszoda, gyógyfürdő, tervezett kemping területe.
30.	<b>K-Szoc/1</b>	SZ	3000			40		40	12,5	Szociális otthon területe a Szolnoki úton
31.	<b>K-Sp/1</b>	SZ	5000	-		30	-	70	12,5	Sporttelep területe a Szolnoki úton



32.	K-Eü/1	SZ	3000			40		40	16,0	Városi kórház területe Mezőtúr központjában
33.	K-Lov/1	SZ	2000	-		20	-	50	9,0	Lovaspálya területe
34.	K-Tg	SZ	2000	-		30	-	50	7,5	Tangazdaság területe a külterületen
35.	K-Km/1	SZ	1000	-			-		5,5	Közművek területe
36.	K-Hull/1	SZ	3000	-		10	-	40	4,5	Szilárd hulladék kezelésére szolgáló terület
37.	K-Szt	SZ	2000	-		30	-	40	7,5	szennyvíztisztító területe
38.	K-Mü/1	SZ	5000	50		30	-	40	12,5	
39.	K-Mül/1	SZ	1100	25	35	25	-	40	4,5	az előkert: K az oldalkert:3,0 m a hátsókert:6,0 m
40.	K-Mül/2	O/IKR	500	18	20	25	-	40	4,5	az előkert: K
41.	K-Mül/3	O	2000	22	50	25	-	40	4,5	az előkert: K
42.	K-Gyt	SZ	2000	-		10	-	40	4,5	Állati tetemek gyűjtésére és átmeneti tárolására szolgáló terület (gyepmesteri telep)
43.	K-Ámh	SZ	5000	-		10	-	40	4,5	Kutyamenhely területe
44.	K-G	K	K			K		K	K	Garázssorok területe - beépítettség, épületmagasság max. 10 %-kal növelhető

#### 4.1. Beépítésre nem szánt területek övezeteinek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	J
1.	AZ ÖVEZET		A TELEK					ÉPÜLET	
2.	Övezet jele	Beépítés módja	Beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépíthető legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Egyéb előírás, megjegyzés
3.	Zöldterület övezetei								
4.	Zkp-1	SZ	1 ha	-	2	-	70	4,5	Kialakítható legkisebb telekterület: 1 ha
5.	Zkp-2	-	-	-	-	-	70	-	Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m <sup>2</sup>
6.	Zkk-1	-	-	-	-	-	60	-	Kialakítható legkisebb telekterület: 3000 m <sup>2</sup>
7.	Zkk-2	-	-	-	-	-	60	-	A kialakult telek nem megosztható.
8.	Erdőterület övezetei								

9.	Ev-1	-	-	-	-	-	-	-	helyi védelemre javasolt, Natura 2000 területként nyilvántartott és/vagy ökológiai hálózat magterületébe tartozó erdők
10.	Ev-2	-	-	-	-	-	-	-	védő erdők
11.	Ek-1	SZ	3 ha	-	2	-	-	4,5	
12.	Eg-1	SZ	3 ha	-	0,5	-	-	4,5	
13.	Eht	-	-	-	-	-	-	-	hullámtéri erdőterületek
14.	<b>Mezőgazdasági területek övezetei</b>								
15.	Mk-1	SZ	kert, szőlő, gyümölcs: 720 egyéb: 1500	12	8	-	-	4,5	
16.	Má-1	SZ	1 ha	-	3	-	-	G: 7,5 L: 4,5	lakóépület létesítésének differenciált szabályozása
17.	Má-2	-	-	-	-	-	-	-	rizsföldek
18.	Má-3	-	-	-	-	-	-	-	belterületi, fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági területek
19.	Mt-1	SZ	3 ha	-	3	-	-	5,5	helyi védelemre javasolt, Natura 2000 területként nyilvántartott és/vagy ökológiai hálózat magterületén, ökológiai folyosó területén lévő mg. területek
20.	Mt-2	SZ	3 ha	-	3	-	-	5,5	MTÉT területek
21.	Mt-3	SZ	3 ha	-	3	-	-	5,5	vízvédelmi szempontból érzékeny, a holtágrendszer közrefogásában lévő mg. területek
22.	Mt-ht	-	-	-	-	-	-	-	hullámtéri mezőgazdasági terület
23.	<b>Vízgazdálkodási területek övezetei</b>								
24.	V-1	SZ	K	-	10	-	-	4,5	vízműterületek, vízgazdálkodással összefüggő beépített területek kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m <sup>2</sup>
25.	V-2	-	-	-	-	-	-	-	vízfolyások, holtágak, csatornák
26.	V-3	-	-	-	-	-	-	-	állóvizek
27.	V-4	-	-	-	-	-	-	-	árvízvédelmi töltés
28.	V-5	SZ	K	-	5	-	-	7,5	kompkikötő kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m <sup>2</sup>
29.	<b>Természetközeli terület övezetei</b>								
30.	Tk-1	-	-	-	-	-	-	-	
31.	<b>Különleges terület övezetei</b>								
32.	Kb-B/1	SZ	K	-	max.: 300m <sup>2</sup>	-	-	7,5	

33.	<b>Kb-Gk</b>	-	-	-	-	-	-	-	
34.	<b>Kb-Rek/1</b>	SZ	3 ha	-	2	-	80	4,5	
35.	<b>Kb-T</b>	SZ	K	-	10	-	60	4,5	
36.	<b>Kb-Kt/1</b>	-	-	-	-	-	40	-	
37.	<b>Kb-Km/1</b>	SZ	1000	-	10	-	-	5,5	
38.	<b>Kb-En/1</b>	SZ	5000	-	max.: 150m <sup>2</sup>	-	-	4,5	
39.	<b>Kb-Mü/1</b>	SZ	1 ha	-	10	-	30	7,5	
40.	<b>Kb-Áh/1</b>	-	-	-	-	-	-	-	