# HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

## „A DOROGI UTCA - BOCSKAI TÉR - ISKOLA UTCA - DIÓSZEGI SÁMUEL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB (1864 HRSZ.) - A BOCSKAI ISTVÁN GIMNÁZIUM ÚJ TORNATERMÉNEK ELHELYEZÉSE”

## EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)

DEBRECEN

2026. NOVEMBER

# HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA (EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS)

# 1864 HRSZ. - BOCSKAI ISTVÁN GIMNÁZIUM, TORNATEREM ELHELYEZÉSE VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ: CSÁSZI LAJOS 09-0735 .....

GENERÁL TERVEZŐ: KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754
PH

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655 .....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: FÜZESI ATTILA .....

# Tartalomjegyzék

TERVI ELŐZMÉNYEK ..... 5
A módosítás tartalma röviden ..... 6
Az egyeztetési eljárás típusa ..... 6
Az alkalmazandó tartalmi követelmények ..... 7
Környezeti vizsgálat szükségessége ..... 7
Partnerségi egyeztetés ..... 8
TERVEZŐI NYILATKOZAT ..... 9
A főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalom teljesítése ..... 9
MÓDOSÍTÁSI PONTOK ..... 11
MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE ..... 12
1. tervezési terület - Dorogi utca - Bocskai tér - Iskola utca - Diószegi Sámuel utca által határolt telektömb (1864 hrsz.) ..... 12
Lehatárolás és kialakult állapot ..... 12
A beruházási program rövid ismertetése ..... 14
Településszerkezeti terv ..... 16
Szabályozás ..... 18
A tervezési terület érintettsége ..... 23
2. módosítási pont - A helyi építési szabályzat szöveges módosítása ..... 26
ÖSSZEFOGLALÁS ..... 27
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ..... 28
Határozattal jóváhagyandó munkarészek ..... 28
Rendelettel jóváhagyandó munkarészek ..... 28
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ..... 32
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata ..... 32
A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása ..... 32
A hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai ..... 32
A védett, védendő táji-, természeti értékek, területek ..... 33
A területfelhasználás vizsgálata ..... 33
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ..... 33
Településrendezési javaslat, a szabályozási koncepció elve ..... 33
Hatályos településrendezési eszközök ..... 33

A területfelhasználás, az övezetek bemutatása ..... 34
Javaslat a HÉSZ módosítására ..... 34
Biológiai aktivitásérték ..... 34
Védelmi és korlátozó elemek ..... 34
Természetvédelmi, tájvédelmi elemek ..... 34
Egyéb védelmi és korlátozó elemek ..... 35
Közlekedési és közmű munkarészek ..... 35
A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása ..... 36
Térségi területfelhasználási kategóriák ..... 36
Országos és megyei övezetek ..... 37
A településképi rendelettel való összhang bemutatása ..... 40
A módosítás várható környezeti hatásai, infrastruktúra-igényei ..... 41
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK ..... 42
A telepítési tanulmányterv előzetes jóváhagyása - 197/2026. (VI. 25.) Önk. határozat ..... 42
Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmánytervről (a 197/2026. (VI. 25.) Önk. határozat 1. melléklete) ..... 44
A telepítési tanulmányterv elfogadása, indító döntés - 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozat ..... 45
Főépítészi feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról (a 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozat 1. melléklete) ..... 47
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN ..... 50
TERVLAPOK ..... 135

# TERVI ELŐZMÉNYEK

Hajdúböszörmény város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette (felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településrendezési szakértő). A módosítással kapcsolatos önkormányzati főépítészi feladatokat Császi Lajos települési főépítész látja el.

***1. táblázat Hajdúböszörmény hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei***

| Településfejlesztési, településrendezési eszköz | Jóváhagyó döntés |
|---|---|
| Településfejlesztési koncepció | 97/2009. (III. 26.) Önk. határozat |
| Integrált településfejlesztési stratégia | 255/2015. (IX. 24.) Önk. határozat |
| Településszerkezeti terv | 10/2007. (I. 26.) KT határozat |
| Helyi építési szabályzat és szabályozási terv | 16/2008. (III. 18.) önkormányzati rendelet (a tervezési területet érintő utolsó módosítás: 26/2020. (IX. 24.) önkormányzati rendelet) |
| Településképi rendelet | 35/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet |

A hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször módosultak.

A Hajdúböszörményi Tankerületi Központ (4220 Hajdúböszörmény, Mester utca 9., a továbbiakban: Célmegvalósító) a TOP_PLUSZ-3.3.3-23-HB1-2024-00001 azonosítószámú, „Hajdúböszörményi Bocskai István Gimnázium új tornatermének építése” című projekt keretében új tornatermet kíván építeni a gimnázium Bocskai István tér 12. szám alatti, 1864 hrsz-ú telken. A telek hatályos Vk-100000 (B) jelű, kialakult szabályozású építési övezeti besorolása a beépítettség növelését nem teszi lehetővé, ezért a Célmegvalósító a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását kezdeményezte.

A módosítás megalapozására telepítési tanulmányterv készült (KőszeghyArt Bt., 2026). A Képviselő-testület a módosítással kapcsolatban az alábbi döntéseket hozta:

- a **197/2026. (VI. 25.) Önk. határozat** támogatta a településrendezési eszközök módosítását a telepítési tanulmányterv alapján, rögzítette, hogy a jelenlegi Vk-100000 (B) jelölés Vk-100675 (B) jelre változik és építési hely kerül kijelölésre, kimondta, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, elfogadta a telepítési tanulmánytervről készült főépítészi feljegyzést (2026. június 19.), és a tanulmánytervet partnerségi egyeztetésre bocsátotta;
- a **249/2026. (IX. 24.) Önk. határozat** a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetését - amelynek során vélemény nem érkezett - lezárta, a módosítást a fenti tartalommal

támogatta, ismételten kimondta, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, 1. mellékleteként elfogadta a települési főépítész 2026. szeptember 16-i, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, valamint a tanulmányterv felhasználhatóságát meghatározó feljegyzését, a telepítési tanulmánytervet elfogadta.

A feljegyzés szerint a telepítési tanulmányterv a véleményezési dokumentációhoz teljes tartalmában felhasználható; munkarészei a tervezési területre vonatkozó aktualizálással a dokumentáció megalapozó és alátámasztó munkarészeibe beépültek. A tervezés költségeit a Célmegvalósító viseli. A tervezési terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítására nem került sor, mert az egyszerűsített eljárás anélkül is alkalmazható.

## A módosítás tartalma röviden

A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érinti, a településszerkezeti terv nem változik. A módosítás során:

- az 1864 hrsz-ú telek (9740,8 m²) építési övezeti jele Vk-100000 (B) helyett Vk-100675 (B) lesz: a városépítészeti karakter (belvárosi), a szabályozási kategória (kialakult) és a beépítési mód (adottságoktól függő) nem változik, a kialakítható legkisebb telekterület 900 m², a legnagyobb beépítettség 60%, a legkisebb zöldfelület 20%, az építménymagasság 8,5-12,5 m lesz;
- a telken a meglévő épületek és a tervezett tornaterem figyelembevételével, a védendő utcafronti fasor és az utcakép megőrzése érdekében építési hely kerül kijelölésre;
- a HÉSZ 27. §-a az építési hellyel szabályozott telkekre vonatkozó (39) bekezdéssel, a 42. §-a a tervezési területre vonatkozó szabályozási fedvénytervvel egészül ki.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a területfelhasználási egységek kiterjedése és a település biológiai aktivitásértéke nem változik. A közterületek szabályozási szélessége és a szabályozási vonalak nem változnak.

## Az egyeztetési eljárás típusa

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban egyeztethető, mert az alpont három feltétele együttesen teljesül:

*2. táblázat Az egyszerűsített eljárás feltételeinek teljesülése*

| A Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti feltétel | Értékelés |
|---|---|
| 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik | Teljesül - a módosítás a közlekedési és közműhálózatot, a szabályozási vonalakat nem érinti. |
| 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése | Teljesül - a módosítás a meglévő központi vegyes területen belüli építési övezet paramétereit változtatja, a településszerkezeti terv nem módosul. |
| 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése | Teljesül - a tervezési területen ilyen területfelhasználású terület nincs. |

## Az alkalmazandó tartalmi követelmények

A módosítás a Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése alapján a Korm. rendelet VII-IX. Fejezetének eljárási szabályai szerint készül. A HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek alkalmazásával készült, ezért módosítására a Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pontja alapján 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: Régi R.) 2024. szeptember 30-án hatályos I-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei irányadók.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése szerint a módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készül. A gépjármű-elhelyezés követelményeit a TÉKA 59. §-a és 4-5. melléklete határozza meg.

## Környezeti vizsgálat szükségessége

A módosítás a település egy részére, kis területre készülő szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása, ezért a környezeti vizsgálat szükségességéről eseti eldöntés alapján kell dönteni [2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pont]. Az önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét a véleményezési szakasz előtt kéri ki; a vélemények és a döntés - rendelkezésre állásukat követően - a dokumentációba kerülnek.

A tervező álláspontja szerint a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős: a módosítás egy meglévő oktatási intézmény telkén, a már kialakult rendeltetés kiegészítéseként egy földszintes tornaterem elhelyezését teszi lehetővé; új beépítésre szánt területet nem jelöl ki; védett természeti területet, Natura 2000 területet, ökológiai hálózatot, vízbázist nem érint; a tervezett tevékenység sem az építés, sem az üzemelés során nem jár jelentős zaj-, levegő- vagy talajterheléssel. A telek műemléki környezetben fekszik, a helyileg védett gimnáziumépület megmarad, az utcakép és a védendő fasor megőrzését az építési hely kijelölése biztosítja.

## Partnerségi egyeztetés

Az önkormányzat a Korm. rendelet hatálybalépését követően új partnerségi rendeletet nem alkotott, ezért a partnerségi egyeztetés a Korm. rendelet 65. §-a szerint, az E-TÉR felületen történik. Egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A beérkezett véleményekről és a véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület dönt; a döntés rendelkezésre állását követően a dokumentációba kerül.

# TERVEZŐI NYILATKOZAT

Hajdúböszörmény város településrendezési eszközeinek az 1864 hrsz-ú telken tervezett tornaterem elhelyezését szolgáló módosítása a Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a Korm. rendelet VII-IX. Fejezete eljárási szabályainak betartásával, a Régi R. 2024. szeptember 30-án hatályos I-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei és jelmagyarázata [Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pont], valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai [TÉKA 135. § (1) bekezdés] figyelembevételével, az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzésének megfelelően készült.

Kijelentem, hogy a tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályokban és a területrendezési tervekben foglalt előírásoknak - a dokumentációban részletezettek szerint - megfelelnek, a tervezésre a jogosultságom kiterjed.

Debrecen, 2026. november

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök, településrendezési szakértő
TT 09-0655, SZTT 09-0655

## A főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalom teljesítése

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat kötelező tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész 2026. szeptember 16-i feljegyzésében határozta meg, amelyet a Képviselő-testület a 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozatával jóváhagyott. A feljegyzés szerint a megalapozó vizsgálat aktualizálása részben indokolt, a telepítési tanulmányterv a véleményezési dokumentációhoz teljes tartalmában felhasználható. A dokumentáció fejezetszerkezete ennek megfelelően a „Megalapozó vizsgálat” és az „Alátámasztó javaslat” fő fejezetekre tagolódik; a feljegyzésben előírt munkarészek helyét az alábbi táblázat mutatja be.

***3. táblázat A főépítészi feljegyzésben előírt munkarészek helye a dokumentációban***

| A feljegyzés szerinti munkarész | Tartalmazó fejezet |
|---|---|
| Megalapozó vizsgálat: a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata | Megalapozó vizsgálat - A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata |
| Megalapozó vizsgálat: a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása | Tervi előzmények; Megalapozó vizsgálat - A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása |

| A feljegyzés szerinti munkarész | Tartalmazó fejezet |
|---|---|
| Megalapozó vizsgálat: a hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai | Megalapozó vizsgálat - A hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai |
| Megalapozó vizsgálat: a védett, védendő táji-, természeti értékek, területek | Megalapozó vizsgálat - A védett, védendő táji-, természeti értékek, területek; Módosítások ismertetése - A tervezési terület érintettsége |
| Megalapozó vizsgálat: a területfelhasználás vizsgálata | Megalapozó vizsgálat - A területfelhasználás vizsgálata; Módosítások ismertetése - Településszerkezeti terv |
| Alátámasztó javaslat 1.: településrendezési javaslat, a szabályozási koncepció elve (hatályos településrendezési eszközök; a területfelhasználás, az övezetek bemutatása; javaslat a HÉSZ módosításra) | Alátámasztó javaslat - Településrendezési javaslat, a szabályozási koncepció elve |
| Alátámasztó javaslat 2.: a védelmi és korlátozó elemek (természetvédelmi, tájvédelmi elemek; egyéb védelmi és korlátozó elemek a tervezett területhasználathoz kötődően) | Alátámasztó javaslat - Védelmi és korlátozó elemek |
| Alátámasztó javaslat 3.: a közlekedési és közmű munkarész készítése nem indokolt, ennek alátámasztása | Alátámasztó javaslat - Közlekedési és közmű munkarészek |
| Alátámasztó javaslat 4.: a változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása | Alátámasztó javaslat - A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása |
| Alátámasztó javaslat 5.: a hatályos településképvédelmi rendelettel való összhang bemutatása | Alátámasztó javaslat - A településképi rendelettel való összhang bemutatása |
| Alátámasztó javaslat 6.: a módosítás várható környezeti hatásai, infrastruktúra-igényei | Alátámasztó javaslat - A módosítás várható környezeti hatásai, infrastruktúra-igényei |
| A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága (teljes tartalmában) | Tervi előzmények; a tanulmányterv munkarészei a dokumentáció egészében felhasználásra kerültek |

# MÓDOSÍTÁSI PONTOK

A módosítási igény - a telepítési tanulmánytervben rögzített szabályozási koncepciónak megfelelően - két módosítási pontban, egy tervezési területen fogalmazható meg:

**1. módosítási pont - Az 1864 hrsz-ú telek építési övezeti besorolásának módosítása és építési hely kijelölése.** A telek építési övezeti jele Vk-100000 (B) helyett Vk-100675 (B), a telken a tervezett tornaterem és a meglévő épületek elhelyezésére szolgáló építési hely kerül kijelölésre (szabályozási terv, fedvényterv).

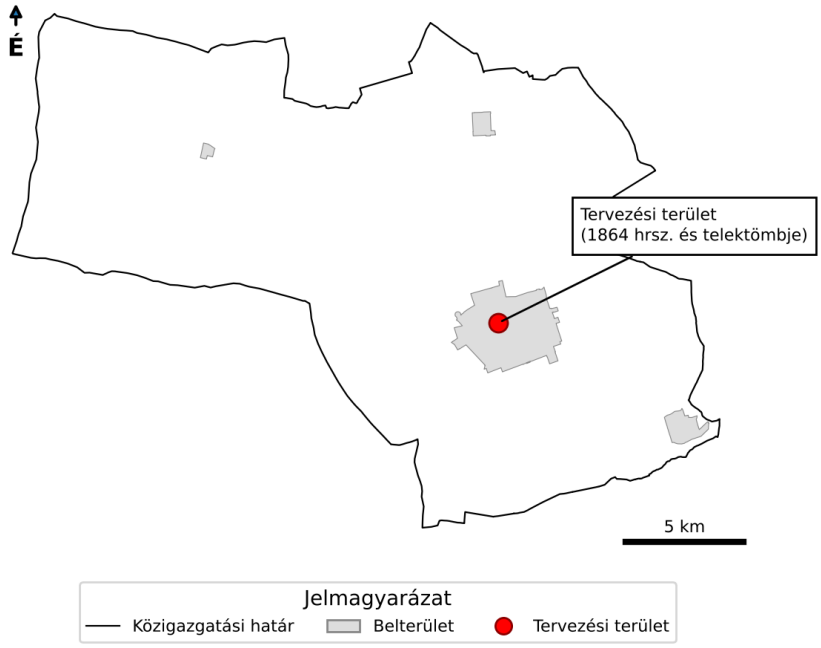
**2. módosítási pont - A helyi építési szabályzat szöveges módosítása.** A HÉSZ 27. §-a a szabályozási terven jelölt építési hellyel szabályozott telkekre vonatkozó (39) bekezdéssel, a 42. §-a a tervezési területre vonatkozó szabályozási fedvénytervvel egészül ki.

***4. táblázat A tervezési terület***

| Sor-szám | A tervezési terület határai | Érintett földrészlet | Terület (m²) | Módosítási pont |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 1334/3 és 1334/5 hrsz-ú közlekedési terület (Dorogi utca) - 2/1 és 2/4 hrsz-ú közlekedési terület (Bocskai tér) - 1870 hrsz-ú közlekedési terület (Iskola utca) - 1863 hrsz-ú közlekedési terület (Diószegi Sámuel utca) által határolt telektömb | 1864 | tervezési terület: 14801; ebből a módosítással érintett telek: 9740,8 | 1., 2. |

# MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A tervezési terület lehatárolása a Korm. rendelet 7. § (9) bekezdésére figyelemmel - a módosítás várható hatásának és a szerkezeti összefüggések bemutathatóságának megfelelően - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerinti telektömb fogalma alapján történt: a tervezési terület a Dorogi utca - Bocskai tér - Iskola utca - Diószegi Sámuel utca által határolt telektömb, a határoló közterületek tervezési területbe eső részével. A módosítás hatálya a telektömbre terjed ki, de konkrét módosítással csak az 1864 hrsz-ú telek érintett; a telektömb többi telkének (1865/1, 1865/4-1865/11 hrsz.) szabályozása nem változik.




*1. ábra A tervezési terület elhelyezkedése Hajdúböszörmény közigazgatási területén*

## 1. tervezési terület - Dorogi utca - Bocskai tér - Iskola utca - Diószegi Sámuel utca által határolt telektömb (1864 hrsz.)

### Lehatárolás és kialakult állapot

A tervezési terület a központi belterületen, a Kiskörúton belül, a városközpont legnagyobb közterülete, a Bocskai tér északi oldalán fekszik. A telektömböt négy oldalról közterület határolja: északról a Diószegi Sámuel utca, keletről a Dorogi utca, délről a Bocskai tér, nyugatról az Iskola utca. A telektömb meghatározó földrészlete a Hajdúböszörményi Bocskai István Gimnázium 1864 hrsz-ú telke, északnyugati sarkán lakóépületek és garázssor állnak. A tervezési terület nagysága 14 801 m².




*2. ábra A tervezési terület légifotón*

***5. táblázat A tervezési terület földrészletei***

| Hrsz. | Megnevezés | Terület (m²) | Tulajdonos típusa | Hatályos építési övezet, övezet | Tervezett |
|---|---|---|---|---|---|
| 1864 | kivett, középiskola | 9740,8 | önkormányzati | Vk-100000 (B) | Vk-100675 (B) |
| 1865/11 | kivett, lakóház, udvar | 1444 | önkormányzati | Vt-100060 (B) | nem változik |
| 1865/1 | kivett, lakóház | 672 | természetes személy | Vt-100060 (B) | nem változik |
| 1865/4-1865/10 | kivett, garázs, udvar (7 földrészlet) | 116 | természetes személy | Vt-100060 (B) | nem változik |
| 1863, 1870, 1334/3, 1334/5, 2/1, 2/4 | kivett, közterület, önkormányzati út | határoló területek | önkormányzati | Köá, II. rendű közlekedési célú közterület | nem változik |

*A területi adatok az ingatlan-nyilvántartási térképi adatokon alapulnak (E-TÉR adatszolgáltatás).*

Az 1864 hrsz-ú telek területe 9740,8 m². A telken a gimnázium helyi egyedi védelem alatt álló főépülete és kisebb melléképületek állnak; a meglévő épületek beépített alapterülete 2271,8 m²,

a beépítettség 23,3%. A telek belseje jellemzően burkolt udvar és aszfaltburkolatú sportpálya, a Dorogi utca és a Diószegi Sámuel utca mentén településképi szempontból értékes, megtartandó fasor és faállomány található. A telek közterületi kapcsolata minden irányban biztosított, közművekkel ellátott. A telekalakítás nem szükséges, a telek mérete és alakja nem változik.

**A módosítás indoka:** a hatályos Vk-100000 (B) jelű építési övezet „0” kódjai a telek beépítettségét, telekméretét és építménymagasságát kialakult, adottságtól függő értékként szabályozzák, a beépítettség „0” kódja pedig a beépítettség növelését kizárja. A korábban a telken állt épületek bontásával a kialakult beépítettség tovább csökkent, így a hatályos szabályozás mellett a tornaterem nem engedélyezhető. A módosítás elmaradása esetén a pályázati forrásból megvalósuló köznevelési fejlesztés meghiúsulna.

**A beruházási program rövid ismertetése**

A tervezett „A” típusú tornaterem mintegy 32 x 18 m-es, nagy belmagasságú küzdőtérből és az azt északkeletről kísérő földszintes kiszolgáló helyiségcsoportokból áll (szélessége 25,60 m, hossza 43,02 m, beépített alapterülete 995,17 m², hasznos alapterülete 906,63 m²). Az épület vasbeton pillérvázas, hagyományosan falazott szerkezettel épül, fűtését levegő-víz hőszivattyú, villamosenergia-ellátását részben tetőre telepített napelemes rendszer biztosítja.

Az építési engedélyezési terv első változata a tornatermet az Iskola utca utcavonalára helyezte volna. A védendő fasor és az utcakép védelme érdekében az épület végül az utcafronttól hátrahúzva, a jelenlegi aszfaltburkolatú pálya helyén, az északkeleti telekhatárra tűzfalasan épül. A műemléki környezetben álló, helyi védelem alatt álló iskolaépülettel nem épül össze: a két épület között 4,58 m-es térköz marad, amelyet fedett gyalogos közlekedő kapcsol össze. A tornaterem megépülésével a telek beépített alapterülete 3266,97 m²-re, beépítettsége 33,5%-ra nő.




*3. ábra A tervezett beépítés és környezetalakítás terve*



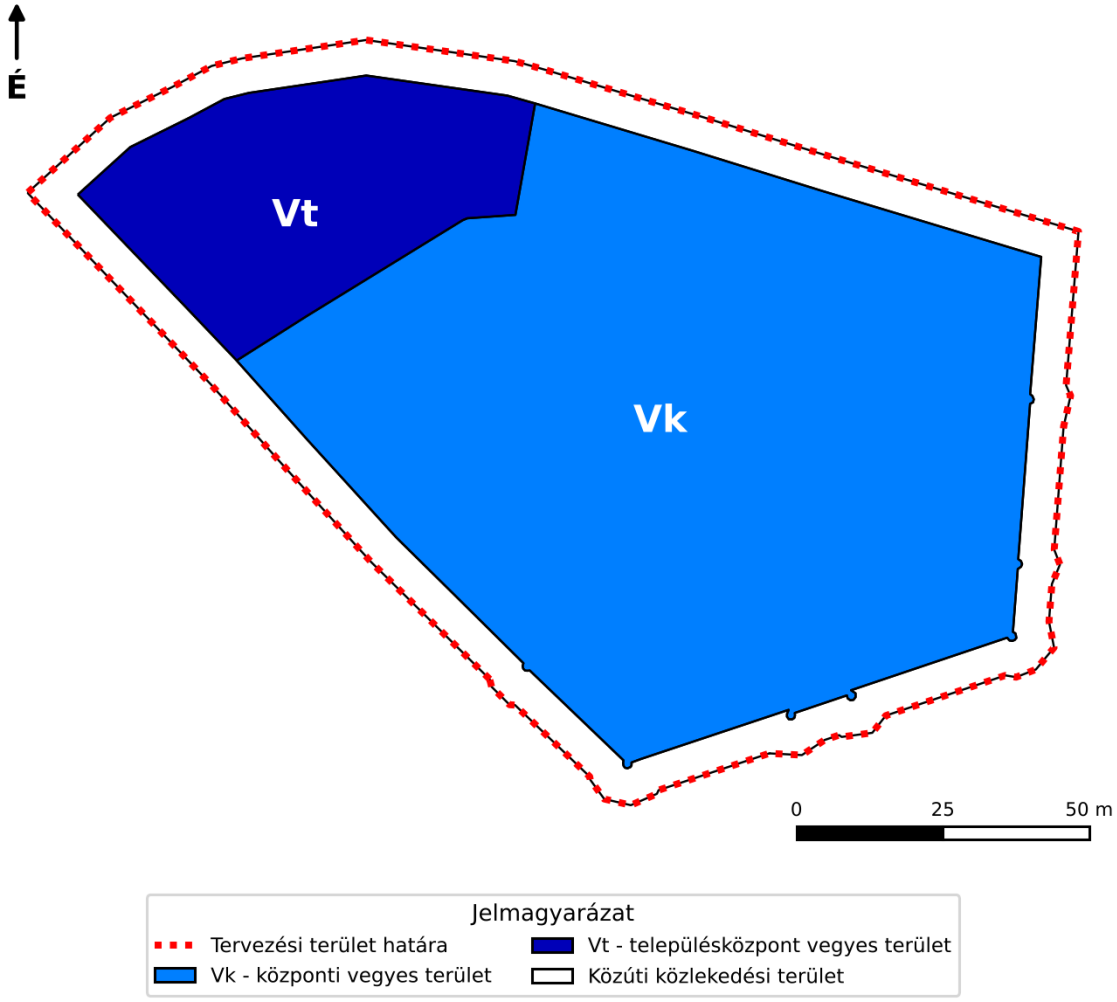

*4. ábra A tervezett beépítés terve*




***5. ábra A tervezett tornaterem látványterve***

## Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv az 1864 hrsz-ú telket központi vegyes területbe (Vk), a telektömb északnyugati részét településközpont vegyes területbe (Vt) sorolja; a terv a telken oktatási központ jelölést, a tervezési területen és környezetében csillapított forgalmú zónát, a Bocskai tér felől gyalogos zónát tüntet fel. A tervezett tornaterem a központi vegyes területen elhelyezhető sportépítmény és oktatási épület, ezért a módosítás a településszerkezeti terv területfelhasználását nem érinti, **a településszerkezeti terv nem változik**. A hatályos tervet a tervezési területre az alábbi ábra mutatja be.




***6. ábra A tervezési terület területfelhasználása a hatályos településszerkezeti terv alapján***



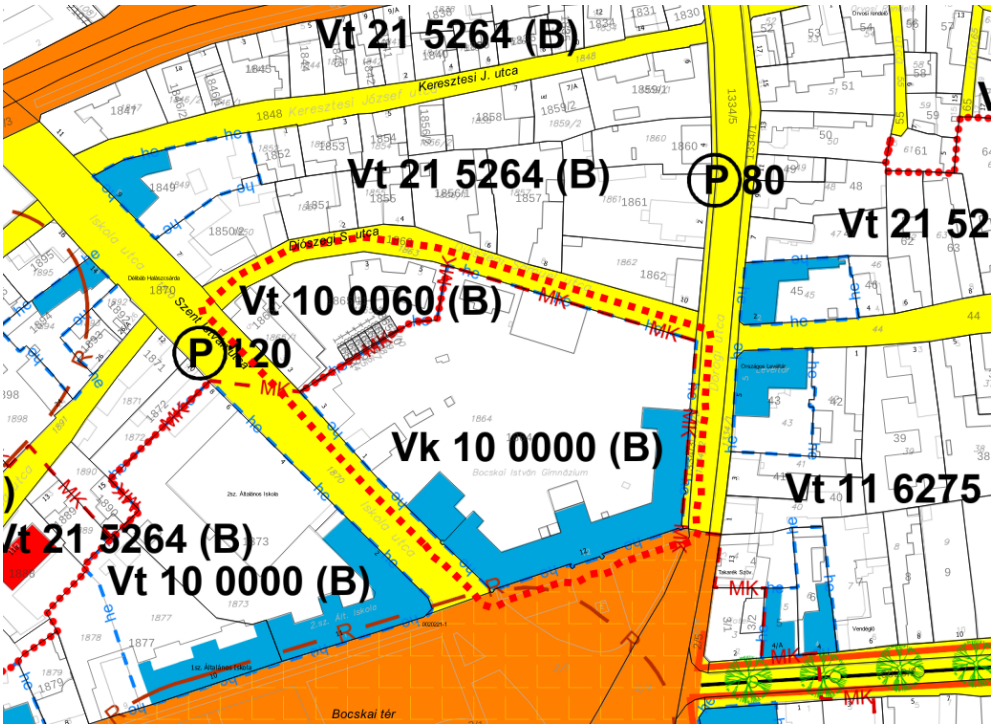
*7. ábra Hatályos településszerkezeti terv kivágata*

*6. táblázat A tervezési terület területfelhasználása (a településszerkezeti terv nem változik)*

| Területfelhasználási egység | Terület a tervezési területen (m²) | Változás |
|---|---|---|
| Vk - központi vegyes terület (beépítésre szánt) | 9741 | nincs |
| Vt - településközpont vegyes terület (beépítésre szánt) | 2232 | nincs |
| Közúti közlekedési terület (beépítésre nem szánt) | 2828 | nincs |
| **Összesen** | **14 801** | **-** |

## Szabályozás

A HÉSZ az 1864 hrsz-ú telket a településszerkezeti tervvel összhangban Vk-100000 (B) jelű, központi vegyes zónába tartozó építési övezetbe sorolja. A telektömb északnyugati része Vt-100060 (B) jelű építési övezet, a határoló utcák I. és II. rendű közlekedési célú közterületek. A meglévő szabályozási vonalak a telekhatárokon húzódnak, így a közterületek kialakultnak tekintendők.




*8. ábra A hatályos szabályozás a tervezési területen*

A kialakult szabályozási kategóriájú zónákra vonatkozó, a módosítás szempontjából meghatározó HÉSZ-előírások:

> *„19. § (1) [...] A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/. táblázat keretei között. [...]”*
>
> *„27. § (26) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épületet a vonatkozó előírások szerint kell elhelyezni, a beépítettség előírt mértékének betartása mellett. Ahol a kialakult állapot a beépítés mértékét túllépi, ott az épület(ek) nem bővíthetők.”*

A telek a Nagykörúton belüli, helyi településszerkezeti védelem alatt álló területen és a Kiskörúton belüli műemléki jelentőségű területen fekszik, ezért a HÉSZ 31. §-a (értékvédelmi zóna) és 40. §-a (a belváros területére érvényes sajátos előírások) is alkalmazandó. A 31. § (4) bekezdése a kis- és a nagykörút közötti területen az épületek utcavonalon, zártsorúan, a szomszédos beépítéshez illeszkedő elhelyezését írja elő. Ezek a szabályok a fasor megtartását szolgáló, hátrahúzott elhelyezést nem tennék lehetővé, ezért a módosítás építési helyet jelöl ki, és a HÉSZ 27. §-át az építési hellyel szabályozott telkekre vonatkozó előírással egészíti ki (2. módosítási pont).

**A tervezett építési övezet.** Az építési övezeti jel a zónajel és hat karakteres kód, amelynek karakterei a HÉSZ 17-19. §-a és táblázatai szerint a városépítészeti karaktert, a szabályozási kategóriát, a beépítési módot, a kialakítható legkisebb telekterületet, a beépítettség és a

zöldfelület mértékét, valamint az építménymagasságot határozzák meg. A változás a kód utolsó három karakterét érinti:

***7. táblázat Az építési övezeti kód karakterenkénti bontása***

| Karakter | Vk-100000 (B) - hatályos | Vk-100675 (B) - tervezett |
|---|---|---|
| Vk - rendeltetési zóna | központi vegyes zóna | központi vegyes zóna |
| 1. - városépítészeti karakter | 1: belvárosi | 1: belvárosi |
| 2. - szabályozási kategória | 0: kialakult | 0: kialakult |
| 3. - beépítési mód | 0: adottságoktól függő | 0: adottságoktól függő |
| 4. - legkisebb kialakítható telekterület | 0: adottságoktól függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű | 6: 900 m² (legkisebb telekmélység 35 m) |
| 5. - beépítettség / zöldfelület | 0: adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető | 7: legfeljebb 60% / legalább 20% |
| 6. - építménymagasság | 0: legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület magassága | 5: 8,5-12,5 m |
| (B) - sajátos előírás | a belváros területére érvényes sajátos előírások | a belváros területére érvényes sajátos előírások |

A kódértékek a HÉSZ meglévő táblázataiban a belvárosi karakterű, kialakult szabályozási kategóriájú zónában választhatók, ezért a kódtáblázat módosítására nincs szükség. A HÉSZ 27. § (11) bekezdése szerint a vegyes zónákban az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni, így a földszintes tornaterem a 8,5-12,5 m-es kódérték mellett is elhelyezhető. A 40. § (1) bekezdés k) pontja szerinti magasságcsökkentés a 3-as és 4-es kódvégű övezetekre vonatkozik, a tervezett övezetet nem érinti.

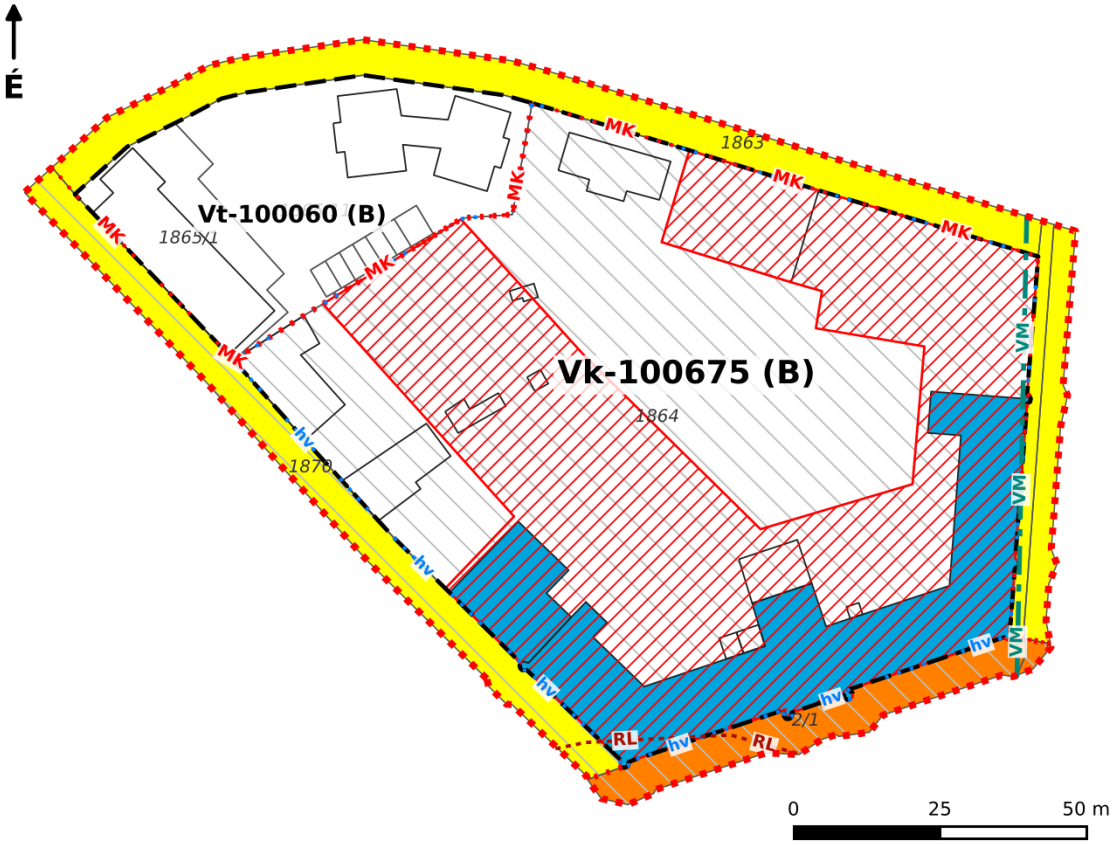
***8. táblázat A hatályos és a tervezett építési övezet előírásai***

| | Beépítési mód | Legkisebb telekterület (m²) | Legnagyobb beépítettség (%) | Legkisebb zöldfelület (%) | Építmény-magasság (m) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hatályos: Vk-100000 (B) | adottságoktól függő | kialakult | kialakult, nem növelhető | kialakult | legfeljebb a meglévő legmagasabb épület |
| Tervezett: Vk-100675 (B) | adottságoktól függő | 900 | 60 | 20 | 8,5-12,5 |
| OTÉK (2012. augusztus 6-i állapot) határértéke központi vegyes területen | - | - | a település legnagyobb lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték | a be nem épített terület 50%-a | - |

| | **Beépítési mód** | **Legkisebb telekterület (m²)** | **Legnagyobb beépítettség (%)** | **Legkisebb zöldfelület (%)** | **Építmény-magasság (m)** |
|---|---|---|---|---|---|
| Tervezett beépítés (1864 hrsz.) | szabadonálló, a telekhatárra tűzfalasan | 9740,8 (meglévő telek) | 33,5 (3266,97 m²) | biztosítható | földszintes tornaterem |

A HÉSZ szerint a település lakóterületein megengedett legnagyobb beépítettség 50%, ennek 25%-kal megnövelt értéke 62,5%, a tervezett 60% ezen belül marad. A 60%-os beépítettséghez tartozó 40% be nem épített telekrész fele 20%, így a tervezett legkisebb zöldfelület az OTÉK határértékének megfelel. A szintterület-sűrűség megengedett legnagyobb értéke (3,5) a földszintes beépítés mellett nem korlátozó.

**Építési hely.** A szabályozási terven kijelölt építési hely (6239 m²) magában foglalja a meglévő épületeket és a tervezett tornatermet, és lehetővé teszi a jövőbeni bővítéseket, egyúttal rögzíti a fejlesztés korlátait: a Dorogi utca és a Diószegi Sámuel utca menti fasor sávja, valamint a helyileg védett épület előtti közterületi kapcsolat beépítésre nem kerül. Az építési hely határozza meg a telekre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méreteket.

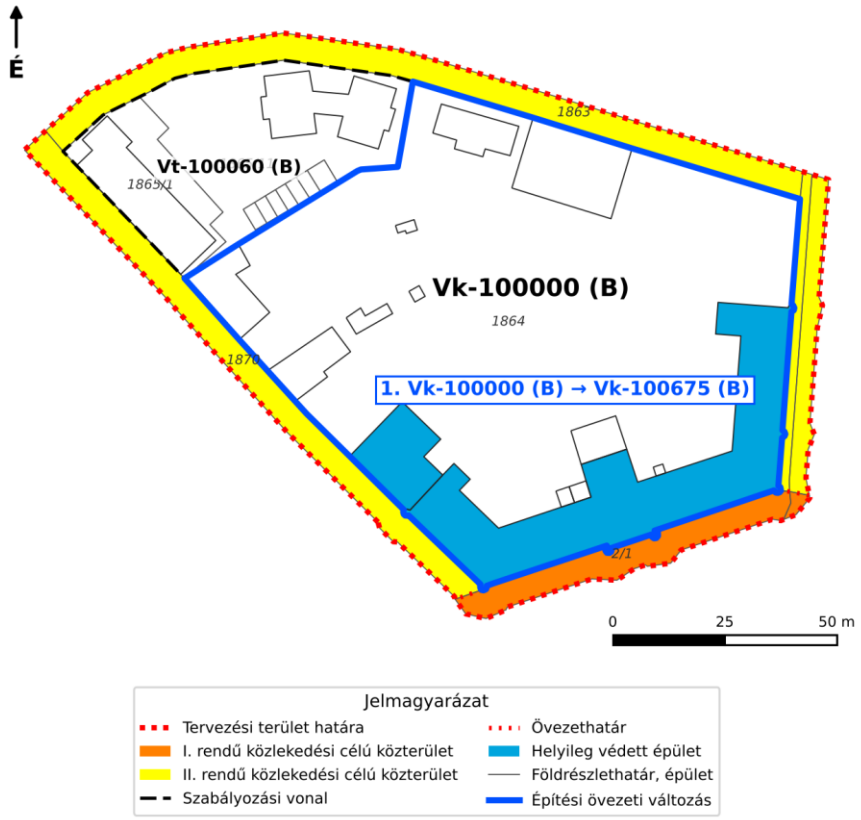



Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Építési hely
- Helyileg védett épület
- Helyi védett épület telkének határa (hv)
- Műemléki környezet határa (MK)
- Műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa (RL)
- Vízminőség-védelmi terület övezetének határa (VM)
- Földrészlethatár, épület

*A tervezési terület egésze a Hajdúváros (38366) nyilvántartott régészeti lelőhely területére esik.*

***9. ábra A tervezett szabályozás a tervezési területen***




*10. ábra A szabályozási terv szerinti építési övezet változása a tervezési területen*

**Telekalakítás.** A módosítás telekalakítást nem igényel, a szabályozási vonalak nem változnak.

**Gépjármű-elhelyezés.** A tornaterem a meglévő oktatási rendeltetés kiegészítője, a fejlesztés új közlekedési igényt nem támaszt, a kialakult forgalmi rend megváltoztatását nem indokolja. A gépjármű- és kerékpár-elhelyezési kötelezettséget az építésügyi hatósági eljárásban a TÉKA 59. §-a és 4-5. melléklete alapján kell igazolni; a HÉSZ ettől eltérő szabályt nem állapít meg.

### A tervezési terület érintettsége

**Táj- és természetvédelem.** A tervezési területet nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület, ex lege védett természeti érték, az országos ökológiai hálózat övezetei, a tájképvédelmi terület övezete és egyedi tájérték nem érinti. A telken álló fasor és faállomány településképi szempontból védendő növényállomány, amit a Tkr. 2. melléklete is meghatároz:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8. | Bocskai István Gimnázium | Bocskai tér 12. sz.<br>Hrsz: 1864 | Részleges: ÉT, ÉHT, ÉBT, ÉN<br>Az 1864-65-ben épületszárny, tömeg és homlokzatképzése, oldalfolyosós közlekedő rendszerével együtt.<br>Védendő még az iskolakert növényzetállománya is. |

**Örökségvédelem.** A tervezési terület az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a Hajdúváros (azonosító: 38366) nyilvántartott régészeti lelőhely területére esik, délkeleti sarkát a Református templom (azonosító: 36515) régészeti lelőhely érinti. Az 1864 hrsz-ú telek teljes területe a Hajdúkerületi székház ex-lege műemléki környezete (azonosító: 26914) és a Református templom ex-lege műemléki környezete (azonosító: 26915) által érintett. A telken a településképi rendelet 2. melléklete szerint helyi egyedi védelem alatt álló épület, a Bocskai István Gimnázium épülete áll. A Bocskai téren álló, országos védelem alatt álló református templom a tervezési területen kívül esik.



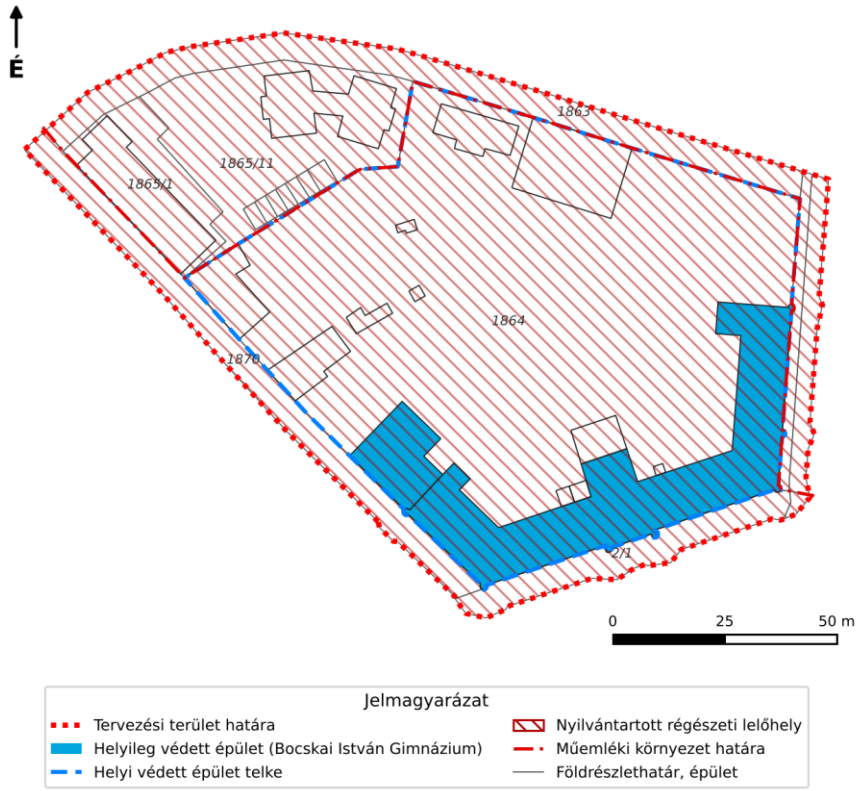
*11. ábra Régészeti területi érintettség a tervezési területen és környezetében*

**Környezetvédelem és egyéb korlátozó elemek.** Az 1864 hrsz-ú telek - mintegy 40 m² kivételével - a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik. Felszíni víz, parti sáv, belvízjárta terület, vízbázis védőterülete, bányatelek, nyilvántartott erdőrészlet, termőföld, közlekedési vagy közmű-védőtávolság a tervezési területet nem érinti. A terület kármentesítéssel, feltárt talajszennyezéssel nem érintett.




*12. ábra Vízminőség-védelmi területtel érintett terület*

**Településkép.** A tervezési terület a településképi rendelet 1. melléklete szerint helyi területi védelem alatt áll, a 3. melléklet szerint településképi szempontból meghatározó terület („Belváros településrész vegyes karakterrel”).




*13. ábra Védelmi és korlátozó elemek a tervezési területen*

## 2. módosítási pont - A helyi építési szabályzat szöveges módosítása

A módosítás új építési övezetet nem vezet be, a Vk-100675 (B) jel a HÉSZ meglévő kódrendszerével meghatározható. A HÉSZ szöveges módosítása két rendelkezésre korlátozódik:

***9. táblázat A HÉSZ módosuló rendelkezései***

| Rendelkezés | Hatályos szöveg | Tervezett szöveg | Indok |
|---|---|---|---|
| 27. § (39) | - | „(39) Azokon az építési telkeken, ahol a szabályozási terv az építési helyet meghatározza, úgy új épületet elhelyezni azon belül lehet, függetlenül a sajátos előírásokban foglaltaktól. Ahol a szabályozási terv az építési helyet kijelöli és az építési telek beépítési módja zártsorú vagy zártsorúan kialakult beépítésű, az új épület építési helyen belül szabadon elhelyezhető, de a szabályozási terven kijelölt építési hely közterülethez közelebbi határvonala kötelező beépítési vonalnak tekintendő. A szabályozási terven jelölt építési hely esetében a telekre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méreteket a jelölt építési hely határozza meg.” | A belvárosi sajátos előírások utcavonalra helyezést előíró szabályai helyett a szabályozási terven kijelölt építési hely legyen irányadó, így a fasor és az utcakép védelme érdekében hátrahúzott elhelyezés lehetővé válik. |

| Rendelkezés | Hatályos szöveg | Tervezett szöveg | Indok |
|---|---|---|---|
| 42. § 28. pont | - | „28. A Dorogi utca-Bocskai tér-Iskola utca-Diószegi Sámuel utca által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.” | A tervezési területre vonatkozó szabályozási fedvényterv a HÉSZ rajzi mellékletei közé kerül. |

A 42. § kiegészítése a HÉSZ rajzi mellékleteit arab számmal jelölt pontokba rendező, folyamatban lévő módosításokra épül, ezért a jelen módosítást azokat követően kell elfogadni. Ha hamarabb kerül elfogadásra, úgy a bekezdés sorszáma értelemszerűen változtatandó.

# ÖSSZEFOGLALÁS

A módosítás a Hajdúböszörményi Bocskai István Gimnázium 1864 hrsz-ú telkén pályázati forrásból megvalósuló új tornaterem településrendezési feltételeit teremti meg. A telek kialakult, a beépítettség növelését kizáró szabályozása helyett a Vk-100675 (B) jelű építési övezet a 60%-os legnagyobb beépítettséget, a 20%-os legkisebb zöldfelületet, a 900 m²-es legkisebb telekterületet és a 8,5-12,5 m-es építménymagasságot határozza meg, a kijelölt építési hely pedig a védendő utcafronti fasor és a belvárosi utcakép megőrzése mellett jelöli ki a tornaterem és a későbbi bővítések helyét.

A változás egyetlen telekre terjed ki. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a településszerkezeti terv, a területfelhasználási egységek kiterjedése és a település biológiai aktivitásértéke nem változik, a közterületek szabályozása változatlan. A terv a természet-, környezet-, táj- és örökségvédelmi szempontokat - különösen a műemléki környezetet, a régészeti lelőhelyet és a helyileg védett gimnáziumépületet - figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan változtatást, amely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne. A módosítás a magasabb rendű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel és a településképi rendelettel összhangban van, a hatályos településrendezési eszközök rendszerébe beilleszthető.

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## Határozattal jóváhagyandó munkarészek

A településszerkezeti terv nem változik, ezért határozattal jóváhagyandó munkarész nem készül.

## Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

**Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**…/2026. (……) önkormányzati rendelete**
**Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja, hogy a Hajdúböszörmény, Bocskai István tér 12. szám alatti, 1864 hrsz-ú ingatlanon működő Hajdúböszörményi Bocskai István Gimnázium új tornatermének településrendezési feltételeit megteremtse.

[2] Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítészi; környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási; népegészségügyi; közlekedési hatósági; örökségvédelmi; talajvédelmi; erdészeti; ingatlanügyi és földügyi igazgatási, iparbiztonsági, vízügyi igazgatási és vízvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal; közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság; Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat; Balmazújváros Város Önkormányzata; Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata;

Görbeháza Község Önkormányzata; Hajdúdorog Város Önkormányzata; Hajdúhadház Város Önkormányzata; Hajdúnánás Városi Önkormányzat; Téglás Város Önkormányzata, valamint a 62. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek, továbbá Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2007. (IV. 26.) Önk. rendelet 52. § (5) e. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gazdasági Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, valamint Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Hajdúböszörmény Város Képviselő-testületének Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 27. §-a a következő (39) bekezdéssel egészül ki:

„(39) Azokon az építési telkeken, ahol a szabályozási terv az építési helyet meghatározza, úgy új épületet elhelyezni azon belül lehet, függetlenül a sajátos előírásokban foglaltaktól. Ahol a szabályozási terv az építési helyet kijelöli és az építési telek beépítési módja zártsorú vagy zártsorúan kialakult beépítésű, az új épület építési helyen belül szabadon elhelyezhető, de a szabályozási terven kijelölt építési hely közterülethez közelebbi határvonala kötelező beépítési vonalnak tekintendő. A szabályozási terven jelölt építési hely esetében a telekre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méreteket a jelölt építési hely határozza meg.”

**2. §**

Az R. 42. §-a a következő 28. ponttal egészül ki:

„28. A Dorogi utca-Bocskai tér-Iskola utca-Diószegi Sámuel utca által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.”

**3. §**

Az R. HÉSZ-Szabályozási Tervlapok megnevezésű melléklete e rendelet 1. mellékletével egészül ki.

**Záró rendelkezés**

**4. §**

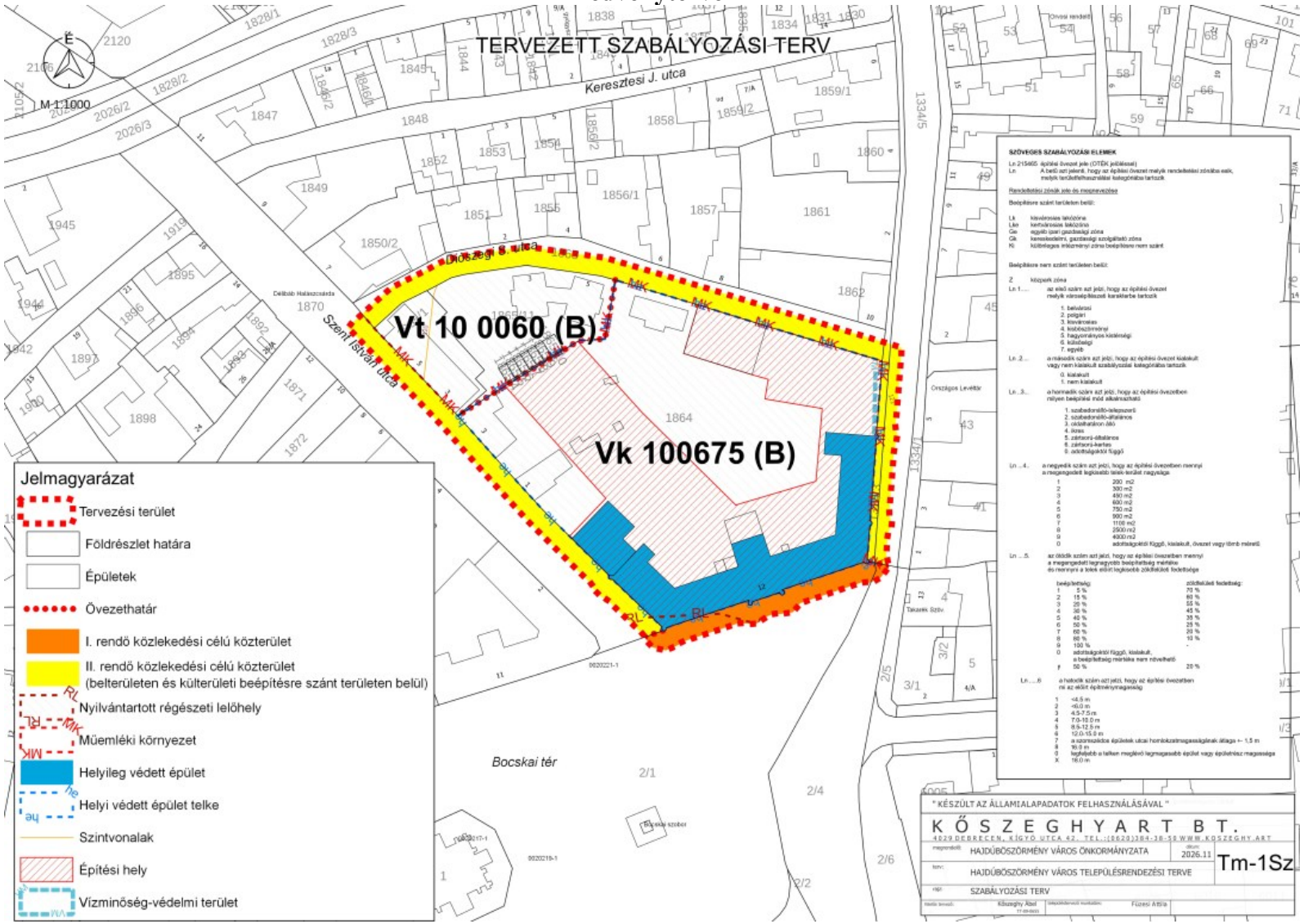
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Hajdúböszörmény, 2026. ……

| | |
|---|---|
| Kocsis János | Dr. Lajter Zoltán |
| polgármester | jegyző |

*1. melléklet a(z) .../2026. (……) önkormányzati rendelethez*

**A Dorogi utca-Bocskai tér-Iskola utca-Diószegi Sámuel utca által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve**



# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A megalapozó vizsgálat a főépítészi feljegyzés szerint a tervezési területre és hatásterületére terjed ki. A tervezési terület részletes vizsgálatát (lehatárolás, kialakult állapot, hatályos eszközök, érintettség) a „Módosítások ismertetése” fejezet tartalmazza; e fejezet az összefoglaló megállapításokat rögzíti.

## A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) és Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) szerint a tervezési terület teljes egészében települési térségbe tartozik. Az országos övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti; a település egészére kiterjedő megyei övezetek (tanyás területek, városkörnyéki településegyüttesek, gyógytényezőkkel rendelkező települések, klímaváltozással fokozottan érintett térség) érintettsége áll fenn. Az övezetek részletes kimutatását és a megfelelés igazolását az Alátámasztó javaslat „A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” fejezete tartalmazza.

## A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A város hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközeit, valamint a módosítást megalapozó önkormányzati döntéseket a Tervi előzmények fejezet mutatja be. A fejlesztéssel összefüggő döntések a telepítési tanulmányterv előzetes jóváhagyásáról szóló 197/2026. (VI. 25.) Önk. határozat és a tanulmánytervet elfogadó 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozat. A fejlesztés a TOP_PLUSZ-3.3.3-23-HB1-2024-00001 azonosítószámú projekt keretében, támogatásból valósul meg.

## A hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A Képviselő-testület a település hosszú távú településfejlesztési koncepcióját a 97/2009. (III. 26.) Önk. határozattal, integrált településfejlesztési stratégiáját a 255/2015. (IX. 24.) Önk. határozattal fogadta el. A módosítás a koncepcióban rögzített településszerkezeti elhatározásokat - a város koncentrikus szerkezetét, a városközpont intézményi szerepét, a belváros értékvédelmét - nem változtatja meg. A köznevelési infrastruktúra fejlesztése a városközpont intézményi funkcióit

erősíti; a Képviselő-testület a 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozatában megállapította, hogy a telepítési tanulmányterv megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak.

### A védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

A tervezési területet nemzetközi, országos és helyi jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózat övezetei, a tájképvédelmi terület övezete és egyedi tájérték nem érinti. Védendő táji érték a Dorogi utca és a Diószegi Sámuel utca menti fasor és a telek faállománya, amely a településkép meghatározó eleme; megőrzése a tornaterem hátrahúzott elhelyezésének és az építési hely kijelölésének egyik oka.

### A területfelhasználás vizsgálata

A tervezési terület (14 801 m²) hatályos területfelhasználását a központi vegyes terület (Vk, 9741 m²), a településközpont vegyes terület (Vt, 2232 m²) és a határoló utcák közúti közlekedési területei határozzák meg. A tényleges területhasználat a településszerkezeti tervvel összhangban van: a Vk területen a gimnázium, a Vt területen lakóépületek és garázsok állnak. A területfelhasználás a módosítással nem változik.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### Településrendezési javaslat, a szabályozási koncepció elve

A szabályozási koncepció lényege a szükséges minimum elve: a módosítás kizárólag azokat a szabályozási elemeket változtatja, amelyek a tornaterem elhelyezését akadályozzák, és amelyek nélkül a belvárosi telek fejlesztése nem lehetséges. A kialakult szabályozási kategória, a belvárosi karakter és az adottságoktól függő beépítési mód megmarad; a beépíthetőség számszerű korlátok közé kerül, az épületek elhelyezését pedig a szabályozási terven kijelölt építési hely határozza meg.

#### Hatályos településrendezési eszközök

A város teljes közigazgatási területére a 10/2007. (I. 26.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, a 16/2008. (III. 18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv, valamint a 35/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelet van hatályban. A településrendezési eszközök az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek. A tervezési területet érintő hatályos tartalmat a Módosítások ismertetése fejezet mutatja be.

### A területfelhasználás, az övezetek bemutatása

A módosítás a meglévő területfelhasználási és övezeti rendszerbe illeszkedik, új területfelhasználási egység vagy új zóna nem jelenik meg:

- **Központi vegyes terület (Vk):** az 1864 hrsz-ú telek központi vegyes zónában marad, a Vk-100000 (B) jel helyett a Vk-100675 (B) jelű építési övezetbe kerül. Az OTÉK 17. §-a szerint a központi vegyes területen oktatási épület és sportépítmény elhelyezhető, a tervezett rendeltetés tehát a területfelhasználással összhangban van.
- **Településközpont vegyes terület (Vt):** a telektömb északnyugati része Vt-100060 (B) jelű építési övezetben marad, szabályozása nem változik.
- **Közlekedési területek:** a Bocskai tér I. rendű, a Dorogi utca, az Iskola utca és a Diószegi Sámuel utca II. rendű közlekedési célú közterület marad, szabályozási szélességük nem változik.

### Javaslat a HÉSZ módosítására

A HÉSZ módosítása két elemből áll. A 27. § új (39) bekezdése kimondja, hogy ahol a szabályozási terv építési helyet határoz meg, ott az új épület a sajátos előírásoktól függetlenül azon belül helyezhető el, zártsorú beépítésnél az építési hely közterülethez közelebbi határvonala kötelező beépítési vonal, és az elő-, oldal- és hátsókerti méreteket az építési hely határozza meg. Az előírás a belvárosi sajátos szabályok és a fasor védelme közötti ellentmondást oldja fel úgy, hogy a településképi illeszkedést a szabályozási terv biztosítja. A 42. § új 28. pontja a tervezési területre vonatkozó szabályozási fedvénytervet a HÉSZ rajzi mellékletei közé emeli. A rendelettervezet a „Rendelettel jóváhagyandó munkarészek” fejezetben található.

### Biológiai aktivitásérték

A módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, és a területfelhasználási egységek kiterjedése nem változik, ezért csereterület-kijelölési és biológiai aktivitásérték szinten tartási kötelezettség nem keletkezik; a település biológiai aktivitásértéke nem változik.

## Védelmi és korlátozó elemek

### Természetvédelmi, tájvédelmi elemek

A tervezési területet természetvédelmi vagy tájvédelmi oltalom alatt álló terület, övezet nem érinti (lásd Megalapozó vizsgálat). A tervezett tornaterem az utcafronti fasortól hátrahúzva, a

meglévő burkolt sportpálya helyén épül, így a meglévő faállomány megtartható; a megtartandó fák védelméről az építési munkák során is gondoskodni kell.

### Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A tervezett területhasználathoz kötődő védelmi és korlátozó elemeket az alábbi táblázat foglalja össze.

***10. táblázat Védelmi és korlátozó elemek a tervezési területen***

| Elem | Jogalap, forrás | Érintettség | Hatás a módosításra |
|---|---|---|---|
| Hajdúváros nyilvántartott régészeti lelőhely (38366) | 2001. évi LXIV. törvény; E-TÉR adatszolgáltatás | a teljes tervezési terület | a földmunkák régészeti feltételeit az építésügyi hatósági eljárásban az örökségvédelmi hatóság határozza meg |
| Református templom nyilvántartott régészeti lelőhely (36515) | E-TÉR adatszolgáltatás | a tervezési terület délkeleti sarka | az építési helyet érdemben nem érinti |
| Hajdúkerületi székház és Református templom ex-lege műemléki környezete (26914, 26915) | 2001. évi LXIV. törvény; E-TÉR adatszolgáltatás | az 1864 hrsz-ú telek teljes területe | az építési engedélyezési eljárásban az örökségvédelmi hatóság szakhatóságként jár el |
| Helyileg védett épület (Bocskai István Gimnázium) | településképi rendelet 2. melléklete | 1864 hrsz. | a védett épület megmarad, a tornaterem nem épül vele össze |
| Helyi területi védelem, településképi szempontból meghatározó terület | településképi rendelet 1. és 3. melléklete | a teljes tervezési terület | a településképi követelményeket az épület tervezésénél alkalmazni kell |
| Vízminőség-védelmi terület övezete | MaTrT; 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet | az 1864 hrsz-ú telek (kb. 40 m² kivételével) | a keletkező szennyvíz a közcsatornába kerül, a HÉSZ vízvédelmi előírásai irányadók |

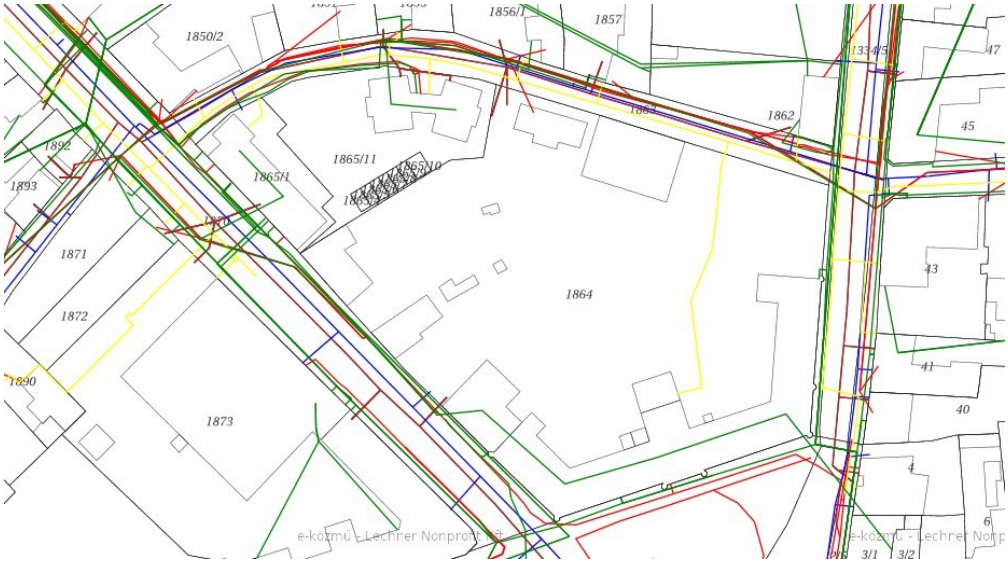
## Közlekedési és közmű munkarészek

A főépítészi feljegyzés szerint a közlekedési és közmű munkarész készítése nem indokolt, ennek alátámasztását az alábbiak tartalmazzák.

**Közlekedés.** A telek a forgalomcsillapított belvárosi zónában a Bethlen Gábor utca felől az Iskola utcán, illetve a Dorogi utcán át közelíthető meg. A tornaterem a meglévő iskola tanulóit szolgálja, új közlekedési igényt nem támaszt, a kialakult forgalmi rend megváltoztatását nem indokolja; közlekedési terület kijelölésére vagy a szabályozási szélesség módosítására nincs szükség. A gépjármű-elhelyezést az építési engedélyezési eljárásban a TÉKA szerint kell igazolni.

**Közművek.** A tervezési terület közművekkel ellátott. A tornaterem vízellátása a városi vízhálózatról, szennyvízelvezetése az utcai szennyvízhálózatba, villamosenergia-ellátása a

meglévő hálózatról biztosítható; az új bekötések a meglévő gerincvezetékekre csatlakoznak a közműegyeztetések alapján. Az épület fűtését levegő-víz hőszivattyú, villamosenergia-igényének egy részét tetőre telepített napelemes rendszer fedezi; az épület elektromos berendezéseinek összteljesítménye az 50 kVA-t nem haladja meg. Hálózatfejlesztés, új közműnyomvonal vagy közműterület kijelölése nem szükséges.



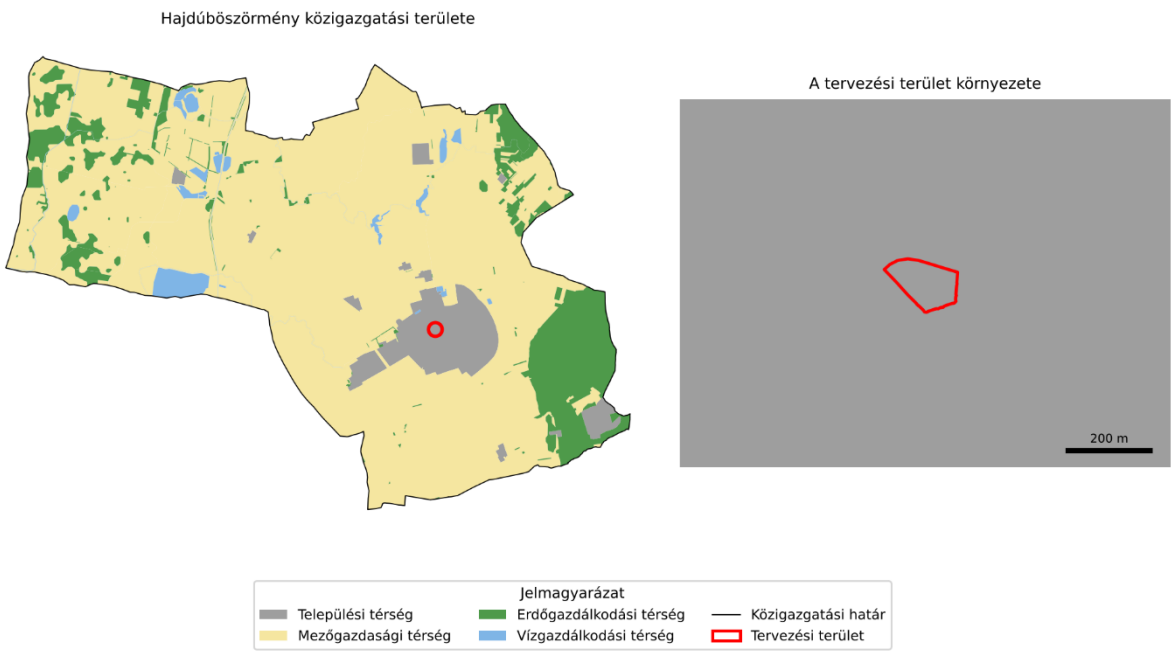

***14. ábra Meglévő közműhálózat a tervezési területen és környezetében***

## A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata a MaTrT, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) és az MTrT alapján történt.

### Térségi területfelhasználási kategóriák

A MaTrT és az MTrT szerkezeti terve a tervezési területet települési térségbe sorolja. A MaTrT 11. § e) pontja szerint a települési térségben bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriák arányait nem érinti, mert a településszerkezeti terv nem változik.



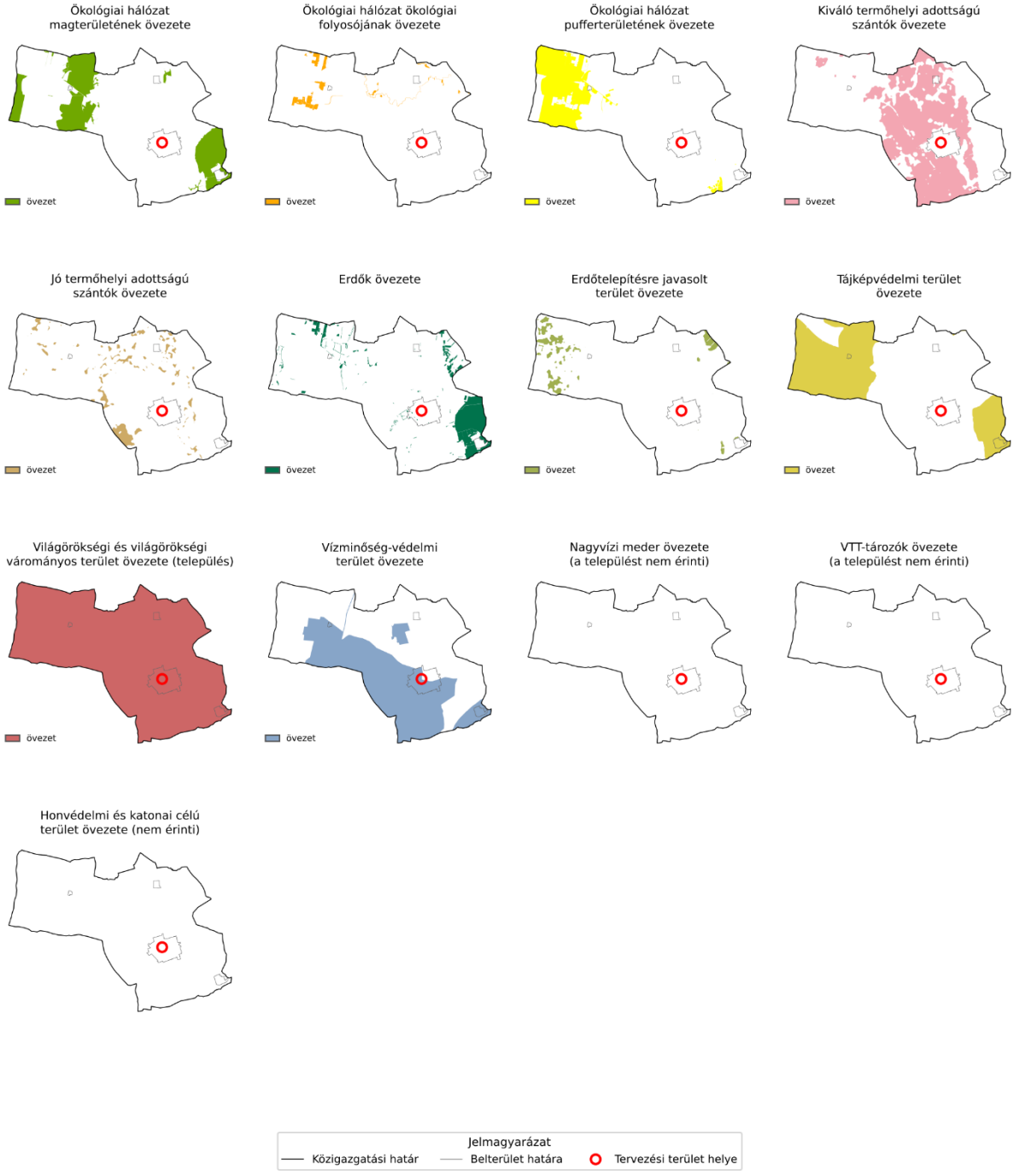

*15. ábra Térségi területfelhasználási kategóriák a település és a tervezési terület vonatkozásában*

## Országos és megyei övezetek

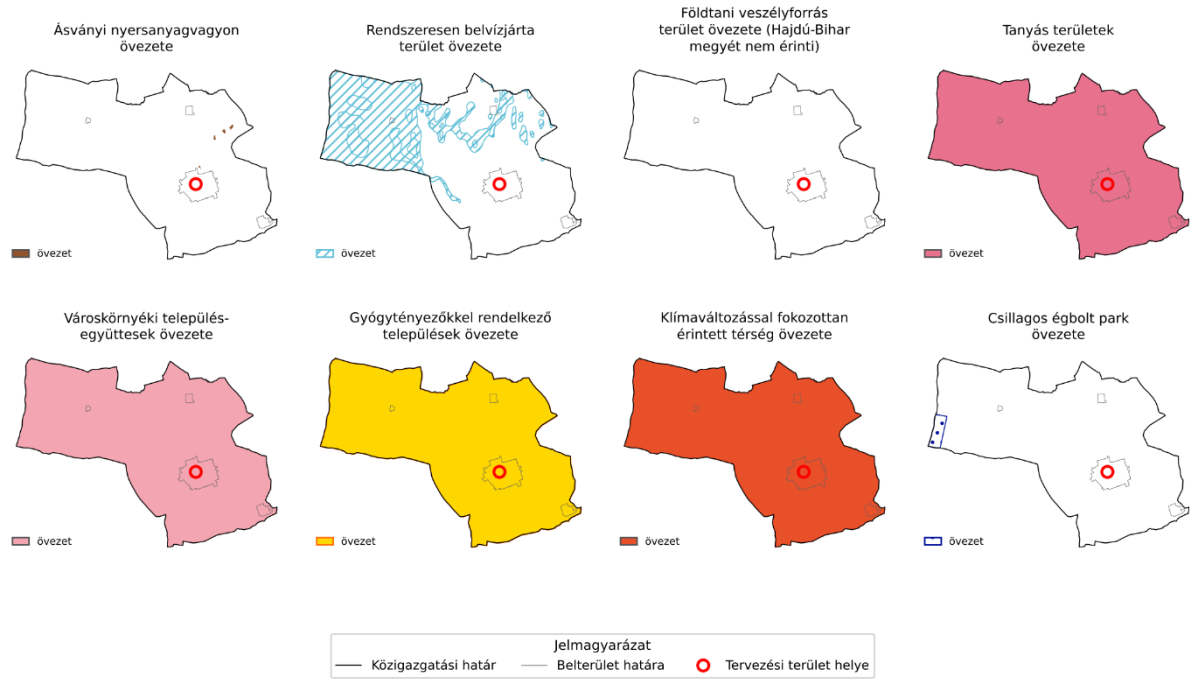
*11. táblázat Az országos és megyei övezetek érintettsége*

| Övezet | A település érintettsége | A tervezési terület érintettsége | Értékelés |
|---|---|---|---|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete | érinti | nem érinti | - |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | érinti | nem érinti | - |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | érinti | nem érinti | - |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | érinti | nem érinti | - |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | érinti | nem érinti | - |
| Erdők övezete | érinti | nem érinti | - |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | érinti | nem érinti | - |
| Tájképvédelmi terület övezete | érinti | nem érinti | - |
| Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | érinti | nem érinti | a tervezési terület a világörökségi helyszínen kívül esik |

| Övezet | A település érintettsége | A tervezési terület érintettsége | Értékelés |
|---|---|---|---|
| Vízminőség-védelmi terület övezete | érinti | érinti | a vízvédelemmel érintett területeket a hatályos terv kijelöli, a HÉSZ vízvédelmi előírásai alkalmazandók; a szennyvíz a közcsatornába kerül, a módosítás az övezet szabályaival nem ellentétes |
| Nagyvízi meder övezete | nem érinti | nem érinti | - |
| VTT-tározók övezete | nem érinti | nem érinti | - |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem érinti | nem érinti | - |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete | érinti | nem érinti | - |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete | érinti | nem érinti | - |
| Földtani veszélyforrás terület övezete | nem érinti | nem érinti | Hajdú-Bihar megye területét nem érinti |
| Tanyás területek övezete | érinti | nem releváns | az övezet szabályai a tanyás területekre vonatkoznak, a belvárosi módosítást nem érintik |
| Városkörnyéki településegyüttesek övezete | érinti (Hajdúböszörmény-Hajdúnánási) | nem releváns | az övezeti előírások a településfejlesztési dokumentumokra vonatkoznak |
| Gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete | érinti | nem releváns | a módosítás szálláshely-szolgáltató gazdasági övezetet nem érint |
| Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete | érinti (erősen aszályos) | érinti | a környezetalakítási és közművesítési szempontokat a „Várható környezeti hatások” fejezet tartalmazza |
| Csillagos égbolt park övezete | érinti (a Hortobágyi Nemzeti Park területén) | nem érinti | - |




***16. ábra A MaTrT országos övezetei a település és a tervezési terület vonatkozásában***




*17. ábra Az MvM rendelet és az MTrT szerinti megyei övezetek a település és a tervezési terület vonatkozásában*

A módosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban van, az érintett országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

## A településképi rendelettel való összhang bemutatása

Hajdúböszörmény településképének védelméről a 35/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) rendelkezik. A tervezési terület a Tkr. 1. melléklete szerint helyi területi védelem alatt áll, az 1864 hrsz-ú telken a Tkr. 2. melléklete szerinti helyi egyedi védelem alatt álló épület (Bocskai István Gimnázium) áll, a 3. melléklet szerint a terület a „Belváros településrész vegyes karakterrel” településképi szempontból meghatározó terület része.

A módosítás a Tkr. előírásaival nem ellentétes, a Tkr. módosítását nem teszi szükségessé. A védett épület megmarad, a tornaterem attól térközzel, eltérő, de egyszerű, a környezethez illeszkedő tömegformálással épül, az utcakép és a fasor megőrzését az építési hely kijelölése biztosítja. Az épület tervezésénél a Tkr. belvárosi településrészre vonatkozó építészeti követelményeit (21-24. §), köztük a tetőn elhelyezett napelemekre vonatkozó előírásokat alkalmazni kell.

## A módosítás várható környezeti hatásai, infrastruktúra-igényei

**Környezeti hatások.** A terület hasznosítása nem változik, az oktatási intézmény funkciói sportolási lehetőséggel bővülnek. A jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebb környezeti hatás nem várható:

- **talaj és felszín alatti víz:** a tornaterem a meglévő burkolt pálya helyén épül, a burkolt felület számottevően nem nő; a szennyvíz a közcsatornába kerül, a vízminőség-védelmi övezet követelményei teljesülnek;
- **levegő:** a fűtés hőszivattyúval, helyi égéstermék-kibocsátás nélkül történik, a fejlesztés új gépjárműforgalmat nem generál;
- **zaj és rezgés:** az építés időszakában átmeneti zajterhelés várható, üzemelés közben a tornaterem zárt térben működik, a környezet zajterhelése nem változik;
- **hulladék:** az építési és bontási hulladék kezelése a vonatkozó jogszabályok szerint, a működés során keletkező kommunális hulladék elszállítása a szervezett hulladékgyűjtés keretében biztosított;
- **élővilág, zöldfelület:** a megtartandó fasor és faállomány megmarad, a legalább 20%-os zöldfelület a telken biztosítandó.

**Klímaváltozással fokozottan érintett térség.** Az MTrT előírása szerint a környezetalakítás és a közművesítés során vizsgálni kell a település átszellőzésének javítását, a kondicionáló zöldfelületek növelését és a vízmegtartó vízgazdálkodást. A módosítás a meglévő faállomány megőrzésével és a kötelező 20%-os zöldfelülettel a kondicionáló zöldfelületek megtartását szolgálja; a tetőfelületekről lefolyó csapadékvíz telken belüli visszatartása, hasznosítása javasolt. A földszintes épület a belvárosi telektömb átszellőzését nem rontja.

**Fenntarthatóság.** A módosítás a meglévő, közművesített, beépítésre szánt területen belül, új terület igénybevétele nélkül teszi lehetővé a fejlesztést. Az építési hely kijelölése a meglévő növényállomány megtartását szolgálja, összhangban a Méptv. 7. § (3) bekezdésével; az épület energiaellátása részben megújuló forrásból (hőszivattyú, napelem) történik.

**Infrastruktúra-igények.** A fejlesztés közlekedési, közmű- és humáninfrastruktúra-fejlesztést nem igényel; a tornaterem maga a köznevelési infrastruktúra fejlesztése. A közműbekötések a meglévő hálózatra csatlakoznak.

# ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

## A telepítési tanulmányterv előzetes jóváhagyása - 197/2026. (VI. 25.) Önk. határozat

**K I V O N A T**

**Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június hó 25-én a Városháza Báthory-termében megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.**

**197/2026. (VI.25.) Önk. számú**

**H A T Á R O Z A T**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta **„A Hajdúböszörményi Tankerületi Központ által, a Hajdúböszörmény 1864 hrsz-ú ingatlanra (Bocskai István Gimnázium) vonatkozó HÉSZ előírások módosítása érdekében benyújtott telepítési tanulmányterv előzetes jóváhagyása”** című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal a településrendezési eszközök módosítását a Hajdúböszörményi Tankerületi Központ (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Mester utca 9. szám) által benyújtott Telepítési tanulmányterv alapján.
2. A Helyi Építési Szabályzat szerinti, jelenlegi Vk-100000 (B) építési övezeti jelölést Vk-100675 (B) építési övezeti jelölésre szükséges módosítani, mely során építési hely is kijelölésre kerül, ezáltal biztosítva a tervezett tornaterem elhelyezésének helyszínét.
3. A Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán a tervezési területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) - (8) bekezdés alapján úgy dönt, hogy a jelen határozat mellékletét képező települési főépítész által készített - az előterjesztés 1. számú mellékletét képező - Telepítési tanulmánytervet véleményező feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület Hajdúböszörmény város szabályozási terve módosításának előkészítésére vonatkozó tárgyi telepítési tanulmánytervet elfogadja, amely megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak. A szabályozási tervmódosítás kidolgozására településtervezési szerződés köthető.
6. A Képviselő-testület felkéri a települési főépítészt, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse, a telepítési tanulmánytervet bocsássa partnerségi egyeztetésre.
7. A tervezési költségeket Hajdúböszörmény Város Önkormányzata nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező Hajdúböszörményi Tankerületi Központ - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása - kötelezettsége.

| | |
|---|---|
| Határidő: 2026. július 31. | kérelmező értesítésére, telepítési tanulmányterv véleményeztetése a partnerekkel |
| Felelős: Császi Lajos települési főépítész | kérelmező értesítéséért, telepítési tanulmányterv véleményeztetése a partnerekkel |

*Hajdúböszörmény, 2026. szeptember 15.*

A kivonat hiteléül: Szabóné Zavaczki Csilla
*ügykezelő*

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI POLGÁRMESTERI HIVATAL

# Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmánytervről (a 197/2026. (VI. 25.) Önk. határozat 1. melléklete)

197/2026.(VI.25.) Önk. számú határozat 1. melléklete

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS**

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS BELTERÜLETI 1864 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETEN TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN A DOROGI UTCA – BOCSKAI TÉR – ISKOLA UTCA – DIÓSZEGI SÁMUEL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB RENDEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ ELKÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL

1. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Kőszeghy Ábel, jogosultság: TT 09-0655) készítette.
2. Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza a beépítési tervet is. Tárgyi dokumentáció alapján a tervezett beruházás Hajdúböszörmény városra gyakorolt hatásai felmérhetők, számszerűsíthetők.
3. A telepítési tanulmánytervben ismertetett a településrendezési eszközök módosításaival lehetővé váló telekalakítások a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban vannak.
4. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll.
5. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak vizsgálata nem releváns.

Fentiek alapján a tervezett beruházás képviselő-testület általi támogatását javaslom.

Hajdúböszörmény, 2026.06.19.

Császi Lajos
települési főépítész

# A telepítési tanulmányterv elfogadása, indító döntés - 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozat

**K I V O N A T**
**Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. szeptember hó 24-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.**

**249/2026. (IX. 24.) Önk. számú**

**H A T Á R O Z A T**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta ***„A Hajdúkerületi Tankerületi Központ által, a Hajdúböszörmény 1864 hrsz-ú ingatlanra (Bocskai István Gimnázium) vonatkozó HÉSZ előírások módosítása érdekében benyújtott telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárása, a telepítési tanulmányterv elfogadása."*** című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület a Hajdúböszörményi Tankerületi Központ által benyújtott Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetés eredményét - amely során vélemény nem érkezett - elfogadja, az egyeztetést lezárja.

2. A Képviselő-testület támogatja településrendezési eszközök módosítását a Telepítési tanulmányterv alapján az alábbiak szerint:

   A Hajdúböszörmény, 1864 hrsz-ú ingatlan Helyi Építési Szabályzat szerinti, jelenlegi Vk-100000 (B) építési övezeti jelölését Vk-100675 (B) építési övezeti jelölésre szükséges módosítani, mely során építési hely is kijelölésre kerül, ezáltal biztosítva a tervezett tornaterem elhelyezésének helyszínét.

3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítása kapcsán a tervezési területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

4. A Képviselő-testület elfogadja a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Telepítési tanulmányterv" (megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat) tartalmáról szóló, a települési főépítész által készített Feljegyzést.

5. Az 1-4. pontban foglaltak alapján a Képviselő-testület Hajdúböszörmény város szabályozási terve módosításának előkészítésére vonatkozó tárgyi telepítési tanulmánytervet elfogadja, amely megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak. A szabályozási tervmódosítás kidolgozására településtervezési szerződés köthető jelen határozat 2. számú melléklete szerinti elvi tartalommal. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a települési főépítész útján a döntésről a kérelmezőt értesítse, és a módosítási eljárást ennek figyelembevételével folytassa. A tervezési költségeket az Önkormányzat nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása - kötelezettsége.

Határidő: 2026. szeptember 30. - kérelmező értesítése, és az eljárás folytatása
- településtervezési szerződés megkötése

Felelős: Császi Lajos települési főépítész - kérelmező értesítéséért és az eljárás folytatásáért
Kocsis János polgármester - településtervezési szerződés megkötéséért

*Hajdúböszörmény, 2026. október 2.*

A kivonat hiteléül: Szabó-Dombi Nikoletta

Szabó-Dombi Nikoletta
*ügykezelő*

HAJDÚBÖSZÖRMÉNYI POLGÁRMESTERI HIVATAL

# Főépítészi feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságáról (a 249/2026. (IX. 24.) Önk. határozat 1. melléklete)

249/2026.(IX.24.) Önk. számú határozat 1. melléklete

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS**

**A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATRA ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATRA A TANULMÁNYTERV, ILLETVE A VIZSGÁLT TERV FELHASZNÁLHATÓSÁGÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRÓL**

Hajdúböszörmény közigazgatási területén,

A Hajdúböszörmény, 1864 hrsz-ú ingatlan tekintetében a hatályos településrendezési eszközök módosításához a vonatkozó benyújtott tervek szerinti módosítással összefüggésben.

A tervdokumentáció címe-tartalma: „2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez, továbbá előzetes egyeztetések lefolytatásához".

Hajdúböszörmény Város közigazgatási területén belül a fentiekben meghatározott területrészt érintő **településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII. fejezet** (továbbiakban: Korm.rendelet1) **által meghatározott eljárásrend szerint történik.**

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án (Korm. rend2) hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A *Korm.rendelet1.* VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A *Korm.rendelet 1.* 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia.

*A Korm. rendelet1 78.§. (4) bekezdése szerint:*
*(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a* ***településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat****, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő* ***módosítása során*** *- figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra -,* ***ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály***
***a) településtervet említ,*** *azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,* ***településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot****, ...*
***c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot****, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot* ***is érteni kell.***

*59. § (2)* ***A településterv****, kézikönyv és településképi rendelet készítését és* ***módosítását*** *az önkormányzat képviselő-testületének*
***a) a készítés vagy módosítás tényét,***
*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
***c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és***
***d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.***

A *Korm.rendelet1.* a 7.§. (7) pontjában, arról rendelkezik, hogy a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat tartalmát **a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**
A 7.§. (8) bekezdésben rögzítésre került az is, hogy ezen **feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

*A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.*

**Megalapozó vizsgálat**

A megalapozó vizsgálat aktualizálása részben indokolt.
A hatályos településrendezési eszközök tárgyi módosítása esetén még nem kell és nem is lehet a Korm. rendelet3 és a Korm rendelet1 tartalmi követelményeit figyelembe venni tekintettel arra, hogy a módosítás még a Korm.rendelet2 2012. augusztus 6 állapota szerinti tartalommal készül. Ezért **a vizsgálati munkarész tartalmát a módosítás településrendezési céljához igazítottan az alábbiakban határozom meg:**

- a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- a hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
- a védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
- a területfelhasználás vizsgálata

**Alátámasztó javaslat**
A Korm.rendelet2. 3.§. és a 4.§. rögzítette a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészének tartalmi követelményét.
*(3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:*
*1. a tájrendezési,*
*2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal),*
*3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei),*
*4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és*
*5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás),*
*javaslat.*
*6. a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).*
*(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg.*
*(5) A szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:*
*a) amennyiben azok a településszerkezeti tervvel együtt készülnek, megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel,*
*b) amennyiben azok nem a településszerkezeti tervvel együtt készülnek,*
*1. a településszerkezeti tervet megelőzően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek,*
*2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,*
*(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.*

**A tervezési feladatra és a fentiekre figyelemmel az alátámasztó javaslat munkarész tartalmát az alábbiakban határozom meg:**

1. **Településrendezési javaslat, a szabályozási koncepció elve**

Hatályos településrendezési eszközök
A területfelhasználás, az övezetek bemutatása
Javaslat a HÉSZ módosításra

2. **A védelmi és korlátozó elemek**

   Természetvédelmi, tájvédelmi elemek
   Egyéb védelmi és korlátozó elemek - csak a tervezett területhasználathoz kötődően
3. **Közlekedés és közmű munkarészek készítése nem indokolt, de ennek alátámasztását dokumentálni kell**

4. **A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

5. **A hatályos településképvédelmi rendelettel való összhang bemutatása**

6. **A módosítás várható környezeti hatásai, infrastruktúra igényei**

**A bemutatott terv felhasználhatósága**

A telepítési tanulmányterv, mint Önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció a Kérelmező-fejlesztő által megvalósítandó fejlesztéshez, és a két területi egységre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosításához jól felhasználható dokumentáció.
A terv, a véleményezési dokumentációhoz teljes tartalmában felhasználható.

Hajdúböszörmény, 2026.09.16.

Császi Lajos
települési főépítész

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

**A HÉSZ jelen eljárás keretében tervezett változtatását LILA színnel jelöltük.**

- A PIROSSAL jelölt változtatások a folyamatban lévő Hajdúböszörmény-Hajdúdorog kerékpárút fejlesztése kapcsán szerepel a HÉSZ egységes szerkezetű változatában – nem hatályos – nem véleményezendő jelen eljárásban
- A KÉK színnel jelölt változtatások a folyamatban lévő Hajdúböszörmény-Debrecen-Józsa közötti kerékpárútfejlesztés kapcsán szerepel a HÉSZ egységes szerkezetű változatában – nem hatályos – nem véleményezendő jelen eljárásban

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**
**ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)**

**Tartalom**

**I. Fejezet: Általános előírások**

**II. Fejezet: Területhez köthető előírások**

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

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

**IV. Fejezet: A város egy-egy részére érvényes sajátos előírások**

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

**Hajdúböszörmény város Önkormányzata**
**Képviselő Testületének**

**a 7/2010. (I. 28.), 13/2010. (III. 25.), 19/2010. (IV. 29.) 48/2012. (VI. 28.), 66/2012. (XII. 20.), 33/2013. (XI. 04.), 30/2014. (IX. 26.), 5/2015. (II. 13.), 18/2015. (V. 14.), 42/2015. (XII. 18.), 24/2016. (V. 27.), 41/2017. (XII. 15.), 24/2018. (XI. 29.), 11/2019. (II. 28.), 22/2019. (VI. 28.), a 34/2019. (XI. 28.), 35/2019. (XI. 28.), 26/2020. (IX. 24.), a 32/2020. (X. 28.), a 4/2021. (I. 28.), 18/2021. (VI. 14.), 31/2021. (XII. 16.), 6/2022. (I. 27.), 16/2022. (IV. 28.), 22/2022. (V. 26.), 27/2022. (VI. 30.), 28/2022. (VI. 30.), 29/2022. (VIII. 09.), 30/2022. (VIII. 09.), 17/2023. (IV. 27.), 6/2024. (I.25.), 7/2024. (I.25.), 25/2024. (V.30.), 33/2024. (IX.26.), 26/2025. (VI.30.), 29/2025. (VII.31.), 33/2025. (IX.26.), 16/2026. (V.29.), 24/2026. (IX.25.) önkormányzati rendelettel módosított**

# 16/ 2008. (III. 18.) Önk. rendelete
# Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról

(a továbbiakban: HÉSZ)

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

## I. fejezet

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1. §[1]
### A rendelet hatálya és alkalmazása

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

### 2. §
### A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

[1] Az 1. § alcímét és a rendelet 1. § rendelkezéseit módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

(1) A rendelet és rajzi mellékletei I. és II. rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.[2]

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
- a zónahatárok (építési övezetek illetőleg övezetek határai) és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számkódján túli előírásokat,
- az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és tervezett telekhatárok
- a kótázott elemek méretei

(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek, amelyeket a (2) bekezdés nem említ.

(4) [3]

(5) [4]

(6) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület ne csökkenjen az adott építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.[5,6]

(7) A védett településszerkezet közterületi határvonala kivételével, ahol a kialakult közterületi telekhatár tartandó meg a 31. § (2) a.) szerint, a szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített tervezett egyéb vonalas szabályozási elemek (az övezeti, építési övezeti határ, építési vonal) a közterületi szabályozási vonal kivételével ± 2 méterrel pontosíthatók a szabályozási terv módosítása nélkül. Ez a pontosítási mérték alkalmazható a rajzi, és alapadat pontatlanságból eredő hibák korrigálására, melynek pontos adatai meghatározásához ± 2 méter figyelembevételével kérelemre a főépítész ad szakmai javaslatot az építésügyi hatósági eljárás során kiadott nyilatkozatával. A szabályozási beavatkozások mértékéről, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terv alapján a főépítész ad tájékoztatást.[7,8]

(8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.
(9) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók magánút, közcélú vízilétesítmény kialakítása, vagy közműépítmény elhelyezése érdekében.[9]

---

[2] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[3] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[4] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[5] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-től
[6] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[7] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-től
[8] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[9] Módosította a 25/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2024. május 31. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

(10) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a visszamaradó telek
a) területe, szélessége vagy mélysége az építési övezetben, övezetben előírt legkisebb érték alá csökken,
b) előkertjének mérete vagy zöldfelületének mértéke az előírt legkisebb érték alá csökken, vagy
c) beépítettsége meghaladja az előírt legnagyobb mértéket.
(11) A (10) bekezdés a) és b) pontjában foglalt esetben a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.

## II. fejezet

## TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

### 3. §

(1) A szabályozási terven jelölt kialakult és nem kialakult beépítésre szánt területeket, valamint a nem beépítésre szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai és a magyarázó ábrák, valamint a szabályozási tervi rajzi mellékletei szerint szabad.[10,11]

### 4. §
### A zónaelőírások

(1) [12]A rendelet és a mellékletét képező szabályozási tervlapok által meghatározott
- rendeltetési,
- építési,
- környezetvédelmi,
- értékvédelmi, valamint
- tilalmi és korlátozási zónákat a szabályozási tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

## A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI[13]

### 5. §

### a terület-felhasználás rendszere

[10] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[11] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[12] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[13] A rendelet 5. § címét, alcímét és előírásait módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
a.) horizontális rendeltetési zónák:
I. a beépítésre szánt területen:
a) lakó (Ln; Lk; Lke; Lf)
b) vegyes (Vt; Vk)
c) gazdasági (Gk; Gip; Ge)
d) különleges (Ki; Kh; Kio-e ;Kio-ü; Kkö; Kül-kl; Kio-mü; Kio-tö)
e) üdülő (Üü;)
II. a beépítésre nem szánt területen:
- közlekedési- és közmű (Kö)
- közpark (Z)
- erdő (Ev; Eg; Ee)
- mezőgazdasági (Mke; Ma; Mk)
- különleges szolgál (Kio-b temető, Ki-t kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület; burkolt köztér; fásított köztér és sétány)
- vízgazdálkodási (V) zónák

b.) vertikális rendeltetési zónák
kerültek kijelölésre, melyek építési övezeti, övezeti besorolását a szabályozási terv (külterület, belterület) határozza meg és határolja le.

## I. Beépítésre szánt területek[14]

### 6. §
### A lakózónák

(1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)

a., A zóna jellemzően nagy laksűrűségű, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b.,[15] A zóna területén elhelyezhető:
1., lakóépület,
2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, bele értve a pavilon jellegű épületként megvalósulókat is,
3., egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
4., sportépítmény,
5., terepszint alatti személygépjármű tároló,
6.,szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
7., igazgatási épület,
8., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
9., többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

[14] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.
[15] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

c.,[16],[17],[18]

d., A zóna területén nem helyezhető el:
1.,személygépjármű tárolóhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, és önálló üzeanyag-töltő állomás,
2.,önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
3.,[19]
4., melléképület[20]

(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

a., A zóna jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b.,[21] A zóna területén elhelyezhető:
1., lakóépület,
2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4., sportépítmény,
5., önálló rendeltetési egységet képező terepszint alatti személygépjármű tároló.
6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
7., szálláshely szolgáltató épület, ideértve munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
8., igazgatási épület
9., üzemanyagtöltő önállóan, továbbá saját gazdasági tevékenységhez kapcsolódva is.
10., A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

c.,[22],[23],[24]

d., A zóna területén nem helyezhető el:
1.,[25]

[16] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[17] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[18] A 6.§ (1) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.
[19] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[20] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.
[21] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[22] Kiegészítette a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[23] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[24] A 6.§ (2) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.
[25] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

2.,önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
3. Önálló gépjárműtároló épület, melléképület 400 m2–nél kisebb telken, kisgarázs, sorgarázs az egyéb karakterű zónák esetén.[26]
4. árnyékszék[27]

e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k.) és l.) pontjait is alkalmazni kell. [28]

(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy, külső körutat övező zónában hat rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
b.,[29] A zóna területén elhelyezhető:
1., legfeljebb négylakásos lakóépület, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat lakásos lakóépület,
2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
5., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
6., sportépítmény,
7., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
8. szálláshely szolgáltató kereskedelmi szálláshelyépület legfeljebb négy vendégszobával, 12 férőhellyel, és legfeljebb 300 m2 szintterülettel, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat vendégszobával, 18 férőhellyel és legfeljebb 480 m2 szintterülettel,
9. árnyékszék (közcsatornával el nem látott területen).

c.,[30,31,32]

d., A zóna területén nem helyezhető el:
1. [33]
2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
3.,önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
4., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
5., telekhatár felé nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
6, üzemanyagtöltő állomás.

---

[26] Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[27] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[28] Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól
[29] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[30] A rendelet 6.§ (3) bek. c. pontját 4. és 5. pontokkal kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[31] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[32] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[33] Hatályon kívül helyezte a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.

(4) Falusias lakózóna (Lf)

a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykertes, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b.,[34] A zóna területén elhelyezhető:
1., lakóépület,
2., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4., kézműipar építmény,
5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
7., szálláshely szolgáltató kereskedelmi szálláshelyépület épület, legfeljebb hat vendégszobával, de legfeljebb 18 férőhellyel, 480 m2 szintterülettel,
8., sportépítmény,
9., üzemanyagtöltő,
10., hulladékudvar.
11., árnyékszék (közcsatornával el nem látott telken)

c.,[35]

d., A zóna területén nem helyezhető el:
1.,.a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően vagy 400 m2-nél kisebb telken melléképület[36]
2., telekhatár felé nyitott oldalú takarmánytároló építmény.

**7. §**
**Vegyes zónák**

(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

a., A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b., [37]A zóna területén elhelyezhető:
1., lakóépület,

[34] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[35] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[36] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[37] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

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

c..[38,39,40]

d.,[41,42] A zóna területén nem helyezhető el:
1. termelő kertészeti építmény,
2. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
3.[43] 1500 m2-nél kisebb telken önálló rendeltetési egységet képező gépjárműtároló épület,
4., üzemanyagtöltő állomás.

e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k) és l) pontjait is alkalmazni kell. [44]

(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a., A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi szolgáltató és gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b., [45,46,47] A zóna területén elhelyezhető:
1., igazgatási épület,
2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5., sportépítmény

[38] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[39] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[40] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[41] Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[42] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[43] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[44] Beiktatta a 48 /2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[45] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[46] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[47] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

6. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

A gazdasági tevékenységi célú épületen belül közterület felé a földszinten csak kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség, nem közterület felé a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

c.,[48,49] A zóna területén kivételesen helyezhető el:
többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

d. A zónában nem helyezhető el: önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára és üzemanyagtöltő állomás, valamint önálló rendeltetési egységet képező gépjárműtároló épület és bármilyen melléképület. Ez utóbbiak az Északi ASzC Széchenyi István Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium, valamint a Berettyóújfalui SzC Veres Ferenc Szakképző Iskola területére nem érvényesek.[50,51]

**8. §**
**Gazdasági zóna**

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)

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

b., A zóna területén elhelyezhető:
1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 30%-áig létesíthetők szolgálati lakások.
3., igazgatási, egyéb irodaépület,
4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
5., sportépítmény,
7., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
8., egyéb közösségi szórakoztató épület.[52,53]

c., [54]

[48] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[49] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[50] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[51] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[52] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[53] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[54] A 8.§ (1) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

(1a) [55] Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk*)

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású ipari, kereskedelmi-szolgáltató és raktározási tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású ipari, kereskedelmi-szolgáltató és raktározási célú épület,

2. a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

3., igazgatási, egyéb irodaépület,

4., saját célú üzemanyagtöltő,

5., oktatási, szociális épület

6., a gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények

c. [56]A meglévő ipari telephelyi, különösen a betonüzemi tevékenységhez kapcsolódó technológiai fejlesztés, bővítés, átalakítás, felújítás, korszerűsítés engedélyezett.

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

a., A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épít- mények, elhelyezésére szolgál.

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

(3)[57] Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.
b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:
ba) az övezetben bárminemű vízkivételi mű létesítése tilos,
bb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet,
bc) az övezetben pince szint létesítése akkor lehetséges, ha legalább vízzáró szigeteléssel kerül kialakításra,
bd) a veszélyes hulladék tárolására alkalmas, önálló funkciójú építmények,tárolók nem helyezhetőek el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások,csatornák, vízelvezető árkok partjától.
c) Az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén az előkert HÉSZ szerinti értéke a szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában alkalmazandó csak.[58]

[55] Beiktatta a 31/2021. (XII.16.) Önk. rendelet. Hatályos 2021. 12. 17. napjától azzal, hogy rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
[56] Az (1a) bekezdés c) pontját megállapította a 29/2022. (VIII.09.) önkormányzati rendelet. Hatályos:2022. augusztus 10. napjától, az előírást a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[57] Módosította az 5/2015.(II.13.) önk. rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.
[58] A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.

d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.[59]
e) Elhelyezhetők továbbá a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók.[60]

**9. §**
**Üdülő zónák**

(1) Üdülőházas zóna (Üü)

a.,A zóna elsősorban olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és a melyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

b., A zóna területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (különösen: helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi és egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, sportépítmény, parkoló). [61,62]

c.,A zóna területén nem helyezhetők el melléképületek, egyéb állattartó épületek- a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével -, a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs, valamint a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével. Nem helyezhető el különálló garázsépület, árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény- a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével . A zóna területén hulladékudvar nem alakítható ki. Nem helyezhető el továbbá üzemanyagtöltő állomás és 500 $m^2$-nél nagyobb területű kereskedelmi és vendéglátó létesítmény.[63]

**10. §**[64]
**Különleges zónák**

(1) Különleges intézményi zóna (Ki)

[59] A rendelet 8. § (3) bekezdését d., ponttal kiegészítette a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[60] A rendelet 8. § (3) bekezdését e., ponttal kiegészítette a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[61] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[62] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[63] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[64] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 29-től

a., A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (különösen: sport, vásártér, szabadidő központ, fürdő, termálhotel, idegenforgalmi szociális ellátó-, gondozó-, foglalkoztató, - kiszolgáló, időszaki tábor építményei)[65,66]

b. A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkcióhoz kapcsolódó építmények, és azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos rendeltetést, illetőleg használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg övezetekre, építési övezetekre.[67]

(2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (Kh)

a., A zóna területén a települési illetve körzeti szilárd és folyékony hulladékok, (ellenőrzött és az illetékes környezetvédelemért felelős szakhatóság előírásainak megfelelően) elhelyezésre, kezelésre, ártalmatlanításra és hasznosításra szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az erre a célra kijelölt területen kommunális és veszélyes hulladékégető nem helyezhető el. [68]

b., Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a zónába eső telket a telekhatárok mentén legalább 15 m szélességű sávja a telek kötelező zöldfelülete egy részének kijelölt helye.[69]

(3)[70] Különleges közlekedési zóna (Kkö)

a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel, továbbá az autópálya üzemeltetéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén a közlekedés céljára nem igénybe vett területen elhelyezhetők:

1., a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,

2. igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,

3., oktatási, egészségügyi épületek a rendelkezésre álló terület legfeljebb 20 %-os beépítésével és legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, teljes közművesítettség mellett.

4., üzemanyagtöltő.

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

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

b. Az építési telkek legnagyobb beépítettség 30%.

---

[65] Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

[66] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[67] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[68] Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.

[69] A rendelet 10. § (2) bekezdését egy új b., ponttal kiegészítette a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb..

[70] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

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

c. A tanyaudvarok telkét nem, a mezőgazdasági majorok területét legalább 2500 m2 és 30 m széles építési telekre lehet felosztani a telekalakítás általános előírásainak alkalmazásával, ha a felosztható terület nagyobb 10.000 m2-nél.

d. A mezőgazdasági majorok, valamin a tanyaudvarok telkeinek területét csak birtokközponttá fejlesztés esetén lehet növelni a beépítésre nem szánt területeken, kivéve az országos védelem alatt álló természeti területeken (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület, ex lege védett területek), valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű természeti területeken belül minden gyep/rét-legelő, nádas, kivett mocsár, vízállás, és kivett állami (katonai) terület.

e. A zóna területén elhelyezhető az állattartás, a növénytermesztés, halászat, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, ill. a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások. [71,72,73]

f.) A **Kio-mü*** építési övezet esetében:

**fa)** [74] a teljes közüzemi közmű szolgáltatás kiépítéséig a meglévő telephelyek technológiai jellegű fejlesztése esetén a hiányos közművesítettség is megengedett, mely esetben a Hész 26.§ (2) bekezdésében a beépítettség mértékére vonatkozó általános előírást nem kell figyelembe venni. Ez esetben az építési övezetre meghatározott beépíthetőségi mérték teljes egészében kihasználható. Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 35%, a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezeti kódban meghatározott maximális építménymagasság helyett 30 méter, mely technológiával indokolt esetben 10% -al túlléphető. Az építési övezeti kódban meghatározott maximális építménymagassági érték csak az építési övezet épületeire vonatkozik.

fb) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

fc) Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

fd) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. A csapadékvíz elvezetés rendszerének kialakítása során - az OTÉK vonatkozó előírásai mellett - biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.[75]

fe)[76] A Kio-mü* építési övezetek területén újonnan kialakított magánút legkisebb szélessége egyedi útügyi méretezés alapján állapítandó meg, mely szabályozási szélesség 8 méteres szélességnél kisebb is lehet.

---

[71] Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

[72] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

[73] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[74] Módosította a 22/2022. (V.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. május 27. napjától azzal, hogy rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

[75] Kiegészítette a 18/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. június 29. napjától.

[76] Megállapította a 30/2022. (VIII.09.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. augusztus 10. napjától, az előírást a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

ff)[77] A Kio-mü* építési övezetek területén az előkert legkisebb mélysége a tervlapon rögzített érték, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő. Az oldalkert és a hátsókert mérete amennyiben azt a tervlap nem rögzíti, a kialakult állapotnak megfelelő. Új építés esetén az oldalkert legkisebb mérete az építménymagasság értékének a fele, a hátsókert mérete az építménymagasság érteke, de nem lehet kevesebb mint 6,0 méter.
fg)[78] Amennyiben a telken már meglévő épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül állnak, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető.

(5) Különleges építési törmelék elhelyezési zóna (Kio-tö)
A különleges települési-építési törmelék elhelyezésére szolgáló területeken a terület ellenőrzött feltöltése csak a környezetben meglévő általános terepszint -1 m-ig lehetséges, melyet az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyével lehet kialakítani, és legfeljebb 20 m-es sávszélesség után legalább 1,0 m vastagságú földréteggel takarni kell legkésőbb a következő 20 m-es sáv töltése előtt.[79]

(6) Különleges energia-szolgáltató üzemi zóna (Kio-e)
A különleges energia-szolgáltató üzemi területbe azok a legalább 1 ha területigényű energiaszolgáltató létesítmények, nagyfeszültségű elektromos alállomások tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség energia ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. (Kio-71004X, ahol X= a technológia megkívánta szabványos, és a szakhatóságok által engedélyezhető legnagyobb magasság)
A zóna területén a beépítettség legnagyobb mértéke 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%.
Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.[80,81,82]

(7) [83,84,85]Beépítésre nem szánt területek:
a. Általános előírás: A várostest köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén beépítésre nem szánt terület bármely zónájában

[77] Megállapította a 30/2022. (VIII.09.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. augusztus 10. napjától, az előírást a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[78] Megállapította a 30/2022. (VIII.09.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. augusztus 10. napjától, az előírást a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[79] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[80] Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[81] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[82] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[83] Számozást módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[84] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[85] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

~~építmény~~ épület nem helyezhető el a (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható.
b. Különleges beépítésre nem szánt területek
A zóna a különleges célokat szolgáló, különleges közhasználatú és nem közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (temető, Ki-t kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány stb).
Szabályozási tervi beazonosításuk övezeti jel hiányában a meglevő sajátos építési használattal történik.
c., burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
d) fásított köztér, sétány esetében
da) a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
db) a legkisebb zöldfelület: 20%.
e. Különleges bányászati-törmelék-elhelyezési zóna (Kio-b,)
A zóna a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására szolgál.
A zóna területén csak a bányászattal kapcsolatos üzemi és szociális építmények helyezhetők el. A kitermelést követően az építményeket le kell bontani és a területet rekultiválni kell.
f.[86] A Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet
fa) A **Kb-En** jelű zóna előírásai:
faa) A kialakítható telek legkisebb területe (m2) 50.000
fab) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 2
fac) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
fad) A közműellátás mértéke: részleges
fb) Az övezetbe megújuló energia hasznosítást szolgáló 5MW-nál kisebb teljesítményű kiserőmű napelempark számára kijelölt területek tartoznak.
fc) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:
fca) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
fcb) a megújuló energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (szoláris energiahasznosító blokk, geotermikus energiahasznosító létesítmények).
fd) Az övezetben a természetvédelmi szempontból megfelelő műszaki megoldásokkal ellátott napelemek alkalmazhatók.
fe)[87] A 3502. számú országos mellékút - Vidi-ér - 3506. számú országos mellékút - 01394/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 01394/2 hrsz-ú csatorna – 01390/12, 01390/13, és a 01390/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészen belüli beépítésre nem szánt különleges, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) szerinti övezet telkének gépkocsival történő megközelítésére szolgáló magánút legalább 6 méter széles területtel alakítható ki. Ezen területrész esetében a 10. § (7) bekezdés f) pont faa) alpontja szerinti telekterületre vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

(8)[88,89] Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü)

[86] A rendelet 10. § (7) bekezdését f. ponttal kiegészítette a 7/2024.(I.25.) önkormányzati rendelet 2 §-a. Hatályos: 2024. január 26. napjától. A rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[87] Beépített a 24/2026. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2026. szeptember 26. napjától. A rendelet előírásait a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.
[88] Megállapította a 66/2012. (II.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2013. január 21-től, azzal, hogy a hatálybalépést megelőzően érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben akkor alkalmazható, ha a kérelmezőre, és a kérelem tárgyára vonatkoztatva kedvezőbb előírásokat tartalmaz.
[89] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

A különleges üzemi területbe azok a legalább 10.000 m2 területigényű építőanyag, útépítési kevert anyag előállító szolgáltató létesítmények, tartoznak, melyek a városi, vagy attól nagyobb térség ellátásában szerepet játszó, azt biztosító létesítmények elhelyezésére szolgálnak. A területen a főrendeltetés épületei és építményei, valamint, ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy helyezhetők el. (Kio-ü 71005X, ahol X= a technológia megkívánta legnagyobb magasság)
A zóna területén a technológia megkívánta épületek és építmények legfeljebb 40 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A technológiai építmények (oszlopok, tornyok) megengedett legnagyobb építménymagassága 30 m.
Az övezetben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat. A területüket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
A különleges üzemi-szolgáltató terület telkén belül a minimális zöldfelület 40%[90]. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.

(9)[91] Beépítésre szánt Nagykiterjedésű kereskedelmi logisztikai, kereskedelmi, különleges terület övezete (Kül-kl)[92]

a) A övezet területén nagykiterjedésű kereskedelmi, raktározási és logisztikai célú, valamint az azokat kiszolgáló épületek és műtárgyaik elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet építési telkein, szabadon álló beépítési módú épület elhelyezés mellett, 60 %-os beépítettség megengedett. Az építmény megengedett magassága 8,5-12,5 méter közötti. A kialakítható legkisebb telekterület mérete 25000 $m^2$. Minimum 10000 $m^2$ mértékű telekhatár rendezés esetén - minimum 10000 $m^2$-rel változik ingatlan terület -15000 $m^2$ kialakítható legkisebb telekterület méret is megengedett. A legkisebb zöldfelület mutatója 20 %.

c) előkert mélysége az I. rendű közlekedési terület irányában minimum 10,00 m, de az épület elhelyezés az összevont védőterületek határáig terjedhet – kivéve a főútról leágazó közlekedési csomópont tölcsér alakú részén, ahol az előkert 0,00 m, illetve ott közvetlen közterületre néző, annak határán álló épület-elhelyezés lehetséges. Hátsókert 20,00 m.

d) a terület övezetében lévő építési telkek közterületi megközelítése a II. rendű közlekedési célú közterületről lehetséges.

e) az oldalkert legkisebb mérete az építménymagasság felével megegyező.

f) a kötelezően zöldfelületi célú területek egyharmada közlekedési és rakodási célú területre történő felhasználása is lehetséges.

g) műtárgyak és melléképítmények az oldal, hátsó és előkertben is elhelyezhetőek.

(10) [93] Különleges - egyéb helyi sajátosságot hordozó - lovarda és kereskedelmi célú terület (Ke-lok)

a) A Ke-lok építési övezet terület a rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

b) A Ke-lok építési övezet területén elhelyezhető valamennyi, a Különleges lovarda és kereskedelmi célú rendeltetések céljára szolgáló építmény és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények. Különösen:

ba) A lótartás és lovassport, lovasoktatás építményei:

---

[90] A 10. § (8) bekezdésében a *„melybe a nem burkolt, vagy víz-áteresztő burkolattal kialakított közlekedési felületek fele mértékben beszámíthatóak”* szövegrészt hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb..

[91] Megállapította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.

[92] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

[93] Megállapította a 29/2022. (VIII.09.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. augusztus 10. napjától, a rendelkezést a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

– lovarda épület,
– szolgálati lakás,
– külső istálló,
– raktár,
– nyári karám,
– nyitott lovarda pálya lelától,
– takarmány és egyéb tároló épületek,

bb) A kiszolgáló funkciók:
– Fenntartási (karbantartó és szerviz) épület,
– a szolgáltatást igénybe vevők beléptetési építményei,
– mosdók és büfék, kávézó, ajándékbolt,
– terápiás jellegű lovagoltatáshoz kapcsolódó építmények

bc) A lovarda kihasználtságát növelő egyéb kereskedelmi szolgáltatások:
– kereskedelmi épület
– kereskedelmi termékbemutató, iroda, szociális épület.

c) Az építési övezet területén valamennyi, a terület rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmény elhelyezhető.
d) Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 40% beépítettséggel helyezhetők el.
e) Az építménymagasság legnagyobb értéke: 4,5 - 7,5 m
f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
g) a kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 $m^2$
h) az építési övezet közművesítettségének mértéke: részlegesen közművesített
i) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.
j) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül állnak, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető.

**11. §**
**Közlekedési zónák**

(1) Általános közlekedési zóna (Köá)

a., A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
b., A zóna területén elhelyezhetők:
1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.
2. a közlekedés céljára nem igénybevett területrészen a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, valamint ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára

szolgáló lakás, a rendelkezésre álló területrész legfeljebb 30 %-os a teljes közlekedési terület max 5 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.[94]

(2) Vasúti közlekedési zóna (Köv)

a., A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
b., A zóna területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, valamint a területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
c. A zóna területén a közlekedésre nem igénybevett területrész beépítettsége legfeljebb 30 %, a teljes közlekedési terület legfeljebb 5 %-a, az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.[95]

(3) [96]

**12. §**
**Közpark zóna**

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

(2) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és vízfelületek (felszíni víztározók, dísztavak) építményei helyezhetők el.

(3) A zóna területén épület nem, csak terepszint alatti építmény helyezhető el. Közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.

(4) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

(5) [97]

**13. §**
**Erdő zónák**

(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

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

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

a., A zóna előírásai a szabályozási terven jelölt erdő területre vonatkoznak.
b., A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 100.000 m2 területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 2 %-os beépítettségével. Az erdő

[94] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[95] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[96] Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól
[97] Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, erdei kilátót, magaslest, illemhelyeket, az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.[98]

c., Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló épít- mények elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépített terület háromszorosát.

d., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

a., A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak.

b., A zóna területén a 100.000 $m^2$-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.

c., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) [99]

**14. §**[100]
**Mezőgazdasági zónák**

(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

a., A zónába a volt zártkertek területei tartoznak.

b) [101] A zóna területén, a növénytermesztés, és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:

ba) A 720 $m^2$-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.

bb) A 720-1500 $m^2$ között területnagyságú és legalább 9,0 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.

bc) Az 1500 m2-t meghaladó területű és legalább 9,0 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.

bd)[102,103] A Rákóczi kertben - a szabályozási terv szerinti területen - lakóépület a legalább 2000 m2 területű és legalább 16 m szélességű szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú telken az a., b., és c., pontok előírásaitól eltérően 5% beépítettséggel helyezhető el. A lakóépület ebből legfeljebb a telekterület 3,5 %- át foglalhatja el.

be)[104] A Rákóczi kertben a bd)1 pont előírásától eltérően lakóépület legalább 2000 m2 területű, a zártkerti művelés alól kivett telken is elhelyezhető legfeljebb 5% beépíthetőséggel, mely teljesen igénybe vehető lakóépület elhelyezése céljából.

---

[98] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[99] Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

[100] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

[101] Az (1) bekezdés b) pontját módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

[102] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

[103] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[104] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

bf)[105] Gyep, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.

c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, és a beépített terület a 400 $m^2$-t sem. Ebből legfeljebb 100 $m^2$ lehet kereskedelmi ill. vendéglátó célú épület is, a helyben termelt áru értékesítése céljából. Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de nem több, mint 200 $m^2$ építhető be.

d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti kell elhelyezni, a telekhatártól csorgótávolságra (0,5-1,0 m) a dűlőút tengelyétől 15,0 m-re. A lakóépület az építési hely utca felőli 20 m mélységű, míg a gazdasági épületek a 25-45 m mélységű zónájában helyezhetők el.

e., Újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépület és gazdasági épület helyezhető el. [106]

f., A zónában állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is elhelyezhető, továbbá csak a lakóépület építését követően és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására.

(2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna I. (Mk1)

a., A zónába a környezet- és természetvédelmi, vagy ökológiai okokból nem beépíthető, az ex lege védett és a madárvédelmi védettségű mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.

b., A zóna területén csak:
1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
2., a köztárgyak,
3., a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mk2.)

a., A zónába jellemzően a természeti védelem és az országos ökológiai hálózat övezete által érintett mezőgazdasági területek tartoznak.

b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű és védett természeti területet nem érintő telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
1., Új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
1.1 Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 2 hektár,
1.2 Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
1.3 Nádas és vízállás művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.

2., Új lakóépület:
2.1 szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
2.2 szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
2.3 gyep, nádas, vízállásos terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el épület.

---

[105] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[106] A rendelet 14. § (1) bekezdés e) pontjának második mondatát (Az épületeket 35-45°-os hajlásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.) hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

c.,[107] A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó, védőtávolságot nem igénylő állattartó épület létesíthető,

d., A különálló lakóépület és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet, és a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 300 $m^2$-t foglalhat el.[108] Ebből legfeljebb 180 $m^2$ területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.

e., A telek beépítettsége legfeljebb 3 %-os, és az épületek legfeljebb 600 $m^2$-t foglalhatnak el.

f.,[109] Birtokközpont a zónában országos védelem alatt álló természeti területtel (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület, ex lege védett területek), valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű természeti területeken belül minden gyep/rét-legelő, nádas, kivett mocsár, vízállás, és kivett állami (katonai) terület, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetével érintett telken nem létesíthető. Területén az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni, figyelemmel a b.) pont előírásaira is.

g.,[110]

h.,[111,112]

i.,[113]

(4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.

b.[114], A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább, 0,5 hektár

1.2 szántó, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 1 hektár területen

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: 1 hektár

2.2 szántó, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 2 hektár területen

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 $m^2$ építhető be. Ebből legfeljebb 180 $m^2$ területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.

---

[107] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[108] A rendelet 14. § (3) bekezdés d) pontjának első mondatában az „amelyet 35-45 fokos hajlásszögű magas tetővel kell kialakítani" szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

[109] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[110] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

[111] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

[112] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

[113] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[114] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
e., Önálló lakóépületet és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.[115]
f., A zóna területén birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak abban esetben lehet létesíteni, ha az érintett telek a művelésből kivont és más jogszabály azt ki nem zárja.
Birtokközpontnak nem nyilvánított telek tanyaudvarán (41 § (38). bek.) a mezőgazdasági rendeltetési előírások szerinti építés a telek beépíthetőségének mértékét meg nem haladóan a beépítettség 30 %-ra növelhető. Tanyaudvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett, a b, és c, pontok szerinti feltételekkel építhető, vagy a meglévő lakás egy alkalommal legfeljebb 50 m2–rel bővíthető 30 % zöldterületi fedettség mellett. Ez esetben az a., és b., pontok előírásait nem kell alkalmazni.[116]
g., A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rekultiválni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rekultiválása után engedélyezhető.
h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait védő fasor telepítésére kötelezhetők.

(5) Mezőgazdasági általános zóna (Ma-1)

a, A zónába azok a természeti védelem alatt nem álló kisparcellás szántók tartoznak, amelyeket a szabályozási terv beépítésre nem szánt területnek jelölt ki.[117]
b, A zónákba eső, legalább 20 m szélességű telkeken a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos gazdasági épületek építhetők.
c, A beépíthető legkisebb telekterület 1500 $m^2$
d, Az épület építmény magassága 4,5 m.
A gazdasági épület alápincézhető.
e, A beépítettség mértéke 5%.[118]
f, Telkenként két db. gazdasági épületet lehet építeni.[119,120]
g, Az épületeket oldalhatáron álló építésmódú építési helyen belül a telek oldalhatártól 50 cm-es csurgó távolságra kell elhelyezni.
h, Az épületek utcai homlokvonala a dűlőút tengelyétől 15,0 m.-re legyen.

[115] A rendelet 14. § (4) bekezdés e) pontjában a „35-45°-os hajlású magas tetővel kell kialakítani” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[116] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[117] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[118] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[119] A rendelet 14. § (5) bekezdés f) pontjában a „melyet 35-45%-os hajlású magas tetővel kell kialakítani” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[120] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

i, [121, 122] A zóna területén lakóépület legalább 1 ha teleknagyság esetén építhető, melyből a lakóépület legfeljebb a telekterületet 3,5% - át foglalhatja el, és birtokközpont nem alakítható ki.

**15. §**
**Vízgazdálkodási zóna**

(1) A zóna területébe a folyók, az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.

(2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad, az alábbiak figyelembe vételével:
a., A Keleti főcsatorna területén:
1., horgásztanyák elhelyezésére szolgáló telekrész újonnan nem alakítható ki.
2., a már korábban kialakult telekrészeken:
- csak horgásztanya (hétvégi ház) helyezhető el,
- az épületet a szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
- az építési hely beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot, de ezzel együtt a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot,[123]
- az épület építménymagassága a töltés koronaszintjéhez képest legfeljebb 3,5 m lehet,
- újonnan épület csak akkor helyezhető el, ha legalább a közműves villamos-energia ellátás, valamint a rendeltetésszerű használatát biztosító közműpótlói (vízellátás, csapadékvíz elvezetés és szennyvízelhelyezés) az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon biztosítható,
- az épület a töltésrézsűbe csak földdel körülvett alapfallal nyúlhat be, az épületnek itt helyiség-légtere (például pince) nem lehet.

(3) A zóna mentén szabályozási terven szereplő, 10,0 m szélességű védősávban építmény nem helyezhető el.
(4) A zóna Keleti-főcsatorna és a Brassó-ér menti területén a parti sáv szélessége a partvonaltól számítva 6 méter.[124]

**16. §[125]**
**Vertikális rendeltetési zóna**

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

---

[121] Módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. A rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.

[122] Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 1. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.
[123] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[124] A 15. § (3)-(4) bekezdését beépítette a 25/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2024. május 31. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[125] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

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

## AZ ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI
## 17. §

(1) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.

(2) A városépítészeti karakter szerinti
- Belvárosi (1. kódszámú),
- Polgári (2. kódszámú),
- Kisvárosias (3. kódszámú),
- Kisböszörményi (4. kódszámú),
- Hagyományos kertségi (5. kódszámú),
- Külsőségi (6. kódszámú), illetőleg
- Egyéb karakterű (7. kódszámú) zónákat a szabályozási tervi rajzi mellékleten rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.[126]

## 18. §
## A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

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

(2) A zónákon belüli meglévő telkek beépíthetőségére vonatkozóan a 19 § (2) bekezdés b. pont előírásait kell alkalmazni.[127]

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

**1. a.**[128]

| Beépítési mód és kódja | Telek nagyság kód | 1 Belvárosi | | 2 Polgári | | 3 Kisvárosias | | 4 Kisböszörményi | | 5 Hagyományos kertségi | | 6 Külsőségi | | 7 Egyéb | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 | K 0 | T 1 |

[126] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[127] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[128] A táblázatot módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Szabadon álló telepszerű, úszó építési telkes 1*** | **0 - kiala kult** | | | | | | | | | | | | | **X** | **X** |
| | **1** | | | | | | | | | | | | | **újonnan nem alakítható** | |
| | **2** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **3** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **4** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **5** | | | | | | | | | | | | | | |
| | **6** | | | | | | | | | | | | | | |
| Szabadon álló telepszerű 1 | 7 | | | | | | | | | | | | | | x |
| | 8 | | | | | | | | | | | | | | x |
| | 9 | | | | | | | | | | | | | | X |
| Szabadon álló általános 2 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | | | | | | | | | | X | | | | X |
| | 6 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| | 7 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| | 8 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| | 9 | | | | | | | | | | x | | x | | x |
| Oldalhatáron álló 3 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | | | | | | | x | | x | | | | x |
| | 5 | | | | | | | | x | | x | | | | x |
| | 6 | | | | | | | | x | | x | | X | | x |
| | 7 | | | | | | | | x | | x | | X | | x |
| Ikres 4 | 3 | | | | | | | | | | x | | | | |
| | 4 | | | | | | | | | | X | | | | |
| | 5 | | | | | | | | | | X | | x | | |
| Zártsorú általános 5 | 1 | | | | | | | | | | | | | | x |
| | 2 | | x | | X | | x | | | | | | | | x |
| | 3 | | x | | X | | x | | | | | | | | x |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | x | | x | | x | | | | | | | | x |
| | 5 | | x | | x | | x | | | | | | | | x |
| | 6 | | x | | x | | X | | | | | | | | x |
| | 7 | | X | | x | | | | | | | | | | x |
| Zártsorú keretes 6 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | | x | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | | x | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | | x | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | | x | | x | | | | | | | | | | |
| | 8 | | x | | x | | | | | | | | | | |
| | 9 | | x | | x | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adottságok tól függő, kialakult, tömb vagy **építési** övezet méretű 0 | 0 | x | | x | | x | | x | | x | | x | | x | |

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

1.b

| | | | Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| legkisebb | | kód | Szabadon álló | | Oldal-határ-on álló 3 | Ikres 4 | Zársorú | | Adottsá-goktól függő, kialakult 0 |
| terü-let ($m^2$) | mély-ség (m) | | telep-szerű 1 | általá-nos 2 | | | általános 5 | keretes 6 | |
| 200 | 20 | 1 | | | | | | | x |
| 300 | 25 | 2 | | | | | 10 | | x |
| 450 | 25 | 3 | | 16 | 14 | 12 | 12 | | x |
| 600 | 30 | 4 | | 16 | 14 | 12 | 12 | 20 | x |
| 750 | 30 | 5 | | 18 | 16 | 14 | 14 | 20 | x |
| 900 | 35 | 6 | | 20 | 18 | | 16 | 20 | x |
| 1.500 | 40 | 7 | | 25 | 20 | | 16 | 25 | x |
| 2.500 | 45 | 8 | 35 | 30 | | | | 25 | x |
| 4.000 | 50 | 9 | 40 | 40 | | | | 30 | x |
| Adottságoktól Függő, kiala-kult, tömb vagy övezet méretű | | 0 | x | x | x | x | x | x | x |

Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig: + 3 m. Kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetekben telekhatár rendezés vagy telekmegosztás esetén a telekszélesség zártsorú beépítési mód esetén 10 %-kal, szabadon álló ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 %-kal helyileg védett épület esetén, ha az előírt oldalkert biztosítható 20 %-al csökkenthető a telekterület megtartása mellet, az előírt telekmélység megtartása nem kötelező, a legkisebb mélység azonban 20,0 m-nél kevesebb nem lehet.[129]
Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a városépítészeti karakterek szerint. A fenti szabály a beépítés szempontjából nem kialakult kategória esetén is alkalmazható a polgárvárosi karakterű Lk övezetben, ha más mód a telekalakításra nincs. [130]
Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód szerinti beépítés csak a szabályozási terven meghatározott, kialakult építési telkek esetén lehetséges, ilyen célra új építési telek nem alakítható. Ennek megfelelően a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód építési övezeteihez telekalakítási szabály sem tartozik. [131]

2. [132]

[129] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[130] Kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól
[131] A rendelkezést megállapította a 16/2022. (IV28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től
[132] A táblázatot módosította a 16/2022. (IV28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-tól

| kód | Megengedett legnagyobb beépítési % | Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség % | 1 Belvárosi | | 2 Polgári | | 3 Kisvárosias | | 4 Kisbözörményi | | 5 Hagyományos kertségi | | 6 Külsőségi | | 7 Egyéb | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 |
| 1 | 5 | 70 | | | | | | | | | | | | | x | x |
| 2 | 15 | 60 | | | | | | | | | | | | | x | x |
| 3 | 20 | 55 | | | | | | | | | | | | | x | x |
| 4 | 30 | 50 | | | | | | | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 5 | 40 | 35 | x | x | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 6 | 50 | 25 | x | x | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 7 | 60 | 20 | x | x | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 8 | 80 | 10 | x | x | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 100 | - | | | | | | | | | | | | | **X** | **X** |
| X | 35* | 45* | | | | | | | | | | | | X | | **X** |

*A 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca –Fazekas Mihály utca– Külső-Szoboszlói út által határolt területen belül nem kialakult szabályozási kategóriába esőkertvárosias lakózóna esetén 35% megengedett legnagyobb beépítettséggel hozzá kapcsolódó 45% legkisebb zöldfelült értékalkalmazható.
Az érték alkalmazást a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda HB/14-ÁF/…….-…/2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében szerepló OTÉK eltérés állapítja meg.Az értékek máshol nem alkalmazhatóak.[133]

- A sarok- és átmenő telek beépítettsége:[134]
  Zártsorú (általános, az általánoson belül végig épített, vagy hézaggal megszakított, és keretes épület elhelyezés) beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 25 %-kal, az átmenő telek beépítettsége 10 %-kal növelhető, de telekösszevonás esetén az egy éven belüli telekalakítási engedéllyel újonnan alakított teleknél alkalmazható a kedvezmény az eredeti saroktelekrészre, vagy a legkisebb alakítható telekterület kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.
- Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg:
  - vegyes zóna esetén a 75 %-ot,
  - kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot,
- Az előírt zöldfelületi fedettség a vegyes és a gazdasági zónákban az értékszám 20 %-ával csökkenthető, de az nem csökkenhet az Oték 25. §-ában meghatározott határértékek alá.

.[135]

Választható építménymagasság a városépítészeti karakterek szerint

3.[136]

[133] A 2. táblázatot „X” sorral kiegészítette a 33/2024. (IX.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 27. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[134] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[135] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[136] A 18. § 3. táblázatot kiegészítette a 6/2024. (I.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. január 26. napjától. A rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

| kód | előírt – megengedett építménymagasság (m) | 1 Belvárosi | | 2 Polgári | | 3 Kisvárosias | | 4 Kisbószörményi | | 5 Hagyományos kertségi | | 6 Külsőségi | | 7 Egyéb | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 | K0 | T1 |
| 1 | -4,5 | | | | | | | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 2 | -6,0 | | | | | x | x | | | x | x | | | x | x |
| 3 | 4,5-7,5 | | | x | x | x | x | | | | | | | x | x |
| 4 | 7,0-10,0 | | | x | x | | | | | | | | | x | x |
| 5 | 8,5-12,5 | x | x | x | x | | | | | | | | | x | x |
| 6 | 12,0-15,0 | x | x | | | | | | | | | | | x | x |
| 7 | A szomszédos épületek ± 1,5 m | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 0 | legfeljebb a legmagasabb meglévő | x | | x | | x | | x | | x | | x | | x | |
| x | 18,0 | | | | | | | | | | | | | | x |

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

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

b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

d.) [137] A szabadon álló-telepszerű, úszó építési telkes beépítési módban történő új épületelhelyezés esetén a 6-os kód által meghatározott 12,0-15,0 m maximális építménymagassági érték maximum +1,5 méterrel növelhető a településképi illeszkedést biztosító legfelső teljes építményszint kialakíthatósága érdekében.

e.) [138] A szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén az az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

[137] Megállapította a 16/2022. (IV28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-tól
[138] Megállapította a 16/2022. (IV28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-tól

(3) Ha kialakítandó telek szélességi, vagy mélységi értéke nem felel meg a telekalakítási előírásoknak, akkor az alakítható legkisebb telekterület méret biztosítása mellett a telek szélességi, vagy mélységi értékétől legfeljebb 25% csökkentéssel el lehet térni.[139]

**19. §**
**A kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai**

(1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban kialakult) területeken az adottságtól függő „0" jelű építési övezeti paramétereit sajátos előírások (jelen rendelet IV. fejezetében rögzített előírások) hiányában az illeszkedés szabályait (Étv. 18. § (2)) alkalmazva az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel a kialakult adottságok, jellemzők és az egyéb országos érvényű előírások alapján az építési hatóság állapítja meg. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/. táblázat keretei között. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kisvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 2., a kertvárosias lakókerület rendeltetési zóna kisvárosi karakterű területein legalább a 3., a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 4., falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 6. teleknagyság kódhoz tarozó telekméreteket kell betartani az 1/b. táblázat szerint. [140]

(2) [141]

**20. §**
**A belvárosi karakterű zóna előírásai**

(1) A zónába a belvárosi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak (1. városépítészeti karakter kódú övezetek).

(2) Ha sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán legalább 8,5 m és legfeljebb 15,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes végig építésével (telekhatártól telekhatárig) a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával. [142,143]

(3) Újonnan előkert nem alakítható ki. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti terület a telek részének tekinthető. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár ½ hosszán is engedélyezhető.[144]

(4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

---

[139] A rendelet 18. §-át kiegészítette a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb..
[140] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[141] A 19.§ (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.
[142] A 20.§ (2) bekezdését módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[143] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[144] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

(5) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zártsorú-általános, vagy zártsorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.
A zártsorú-általános beépítési mód esetén, az oldalsó telekhatáron álló határfalat 12m mélységben, míg a zártsorú-keretes beépítési mód esetén a telek oldalsó
és hátsó telekhatárán álló határfalat teljes egészében tűzfalként kell kialakítani. Zártsorú-keretes beépítési mód esetén a szomszédos építési telek felé tetőfelület nem lejthet. A beépítés illeszkedjen a szomszédos belvárosi karakterű telkek beépítéséhez.[145,146]

(6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik. A Belváros (B) jelű, Kiskörúton belüli védett területei építési övezeteiben a teljes közművesítettség követelményébe a zárt csapadékvíz- elvezetés is beletartozik. Ahol az utcán a zárt csapadékvíz elvezető csatorna még nincs kiépítve, ott a csapadékcsatorna kiépítéséig a csapadékvíz telken belüli elszikkasztása is megfelelő, vagy az utcán megvalósuló zárt csapadékvíz elvezető csatornába is beköthető, de csak terepszint alatti kialakítással. [147,148]

(7) A személygépjármű várakozó helyek számát és elhelyezésüket új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az Oték vonatkozó előírásait az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kiegészítésekkel kell alkalmazni.[149,150]

(8) [151]A melléképítmények közül
a) az oldal és hátsó kertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 $m^2$ vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop.
b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m2 alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

## 21. §
## A polgári karakterű zóna előírásai

(1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári karakterű területek tartoznak (2. városépítészeti karakter kódú övezetek).

---

[145] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[146] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[147] A 20.§ (6) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[148] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[149] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[150] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[151] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

(2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos, ill. értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán[152], legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával. [153,154]

(3) Utcafronti épület elhelyezés esetén az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár ½ hosszán, és legfeljebb 5 m mélységgel is engedélyezhető. Ahol előkert kialakítható, ott az utcai kerítés kisebb, mint 3,0 m előkert esetén legfeljebb 1,0 m magasságú sövény lehet. 8,0 m-nél szélesebb kialakult közterületi út melletti telek esetében, a meglévő előkert nélküli, vagy kisebb, mint 3,0 m előkert méretű meglévő épülethez való illeszkedés érdekében az előrelépés is – a meglévő épület homlokvonaláig – megengedhető.[155]

(4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 300 $m^2$-nél, mélysége 25,0 m-nél kisebb nem lehet, kivéve az olyan átmenő telkek esetében, ahol a tömbben jellemzően a tömb telkeinek nagyobb, mint 2/3-a esetében a telkek már megosztásra kerültek, akkor az alakítható telek mélysége 20,0 m-ig lecsökkenthető, az egyéb előírások betartásával. [156]

(5) Az új építményeket a zártsorú-általános, beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílószárnya készülhet fából). A kapuzat 3,5 m - 5,0 m magas legyen és legfeljebb 3,0 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legfeljebb a homlokvonal 1/3-a lehet, de nem több mint 6,0 m. Figyelemmel a 31. § (4) bekezdés d.1. pontjában előírtakra.[157] A 27. §. (12) esetében, amikor az épületet csak előkert kialakításával lehet elhelyezni az előzőeket nem kell alkalmazni. [158]

(6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik.[159]

(7) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezésüket új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az Oték vonatkozó előírásait az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni. A zóna területén gépjárműtároló céljára önálló melléképület 1500 m2 – nél kisebb területű telken nem építhető, kivéve a helyileg védett épületeket, ahol a telken belüli parkoló létesítése megengedhető, vagy védett épület esetében, ha a telek nagyobb, mint 400 m2, a különálló melléképületben elhelyezett garázs is létesíthető. A

[152] A rendelet 21. § (2) bekezdésében „az utcával párhuzamos gerincű magastetős” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[153] A 21.§ (2) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[154] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[155] A 21.§ (3) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[156] A 21.§ (4) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[157] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[158] A 21. § (5) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28..) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.
[159] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

Belváros (B) védett területein azonban új épület esetében a védett épületekre vonatkozó megengedő feltétel nem alkalmazható. [160,161]

(8)[162] A melléképítmények közül

a) az oldal és hátsókertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m2 alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

(9) Lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m2, saroktelken legalább 80 m2 átmenő telken legalább 100 m2 telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m2 nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.
Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, lakás-, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m2, saroktelken legalább 80 m2, átmenő telken legalább 100 m2 telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m2 nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.[163]

## 22. §[164]
## A kisvárosias karakterű zóna előírásai

(1) A zónába a kialakult és nem kialakult kisvárosias karakterű területek tartoznak (3. városépítészeti karakter kódú övezetek).

(2) Ha a szabályozási tervlap vagy értékvédelmi ill. sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a zártsorú beépítési módú övezetekben a telek homlokvonalán legalább 4,5 m és legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el. a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.
A terv szerint zugok végződésével érintkező telken, a kialakult módon az oldalhatáron álló, előkertes épület elhelyezés is alkalmazható.
A 8,0 m-től keskenyebb utcák, zugok mentén lévő telkeken az épületet a terv szerinti utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni. Kizárólag másodrendű közlekedési célú közterület esetén, az

[160] A 21.§ (7) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól.
[161] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[162] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[163] Módosította a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020.október 9. napjától.
[164] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

onnan nyíló 8,0 m-től keskenyebb utcák, zugok mentén lévő csatlakozó sarok telkeken az épületet a terv szerinti utcavonaltól 3,0 m-re lehet elhelyezni a saroktelek mindkét utcai határvonalától, és a beforduló telekhatáron a saroktól 5-5 m-ig átlátható kerítésszakaszt kell építeni. Az oldalhatáron álló beépítési módú övezetekben legfeljebb 6,0 m míg a 8,0 m-nél keskenyebb zugokban, és nyeles telkeken legfeljebb 5,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.

(3) [165, 166] A zóna lakóterületein, ha a szabályozási terv szerint a telek máshogy nem osztható meg (például tömbfeltárással) és mélysége eléri az 50 métert, úgy nyeles telek alakításával is megosztható. A nyeles telken az épületet oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. A csatlakozó hátsókerti telekhatártól az un. elülső kert a csatlakozó hátsókert méretével azonos, de legalább 5,0 méter. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 300 m2 legyen. A külső, nagykörúton kívüli gyűrűben az újonnan kialakítható telek területe azonban 450 m2-nél kisebb nem lehet. Nyeles telek esetén a teleknyél szélessége: 4,0 m-nél kevesebb, hossza 50 és 70 méter közötti telekmélység esetén 35,0 m-nél, 70 méter telekmélység fölött 50 méternél nagyobb nem lehet. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, úgy a teleknyél szélessége 3,0 m-re csökkenthető azzal, hogy a szomszédos oldalkert a szabályozott építménymagasság, de legalább 3,0 m lehet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor, ha a telken védett épület helyezkedik el és az nem haladja meg a 6,0 m építménymagasságot. Az oldalkert és a teleknyél együttes szélessége azonban legalább 6,0 m legyen.

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

(4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zártsorú-általános, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó, előkert nélküli építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. Ha zártsorú beépítésnél az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílószárnya készülhet fából). A kapuzat legalább 3,0-5,0 m magas legyen és legfeljebb 4 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legalább 4,0 m. legfeljebb a homlokvonal 1/3-a, de nem több mint 7,5 m lehet.
Oldalhatáron álló beépítésnél az épületeket az utcavonalra, vagy attól 3,0 m.–re kell elhelyezni, oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m. csurgó távolságra.

[165] Módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától, a rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.

[166] Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 2. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

(5) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik.

(6) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az Önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(7) A telken elhelyezhető melléképületek: gépjármű tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m2 beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, és csak főépülettel rendelkező telken építhetők, egy épülettömegben. 400 m2-nél kisebb telken melléképület nem építhető, a melléképületek építménymagassága a főépületnél nem lehet nagyobb.

(8) A melléképítmények közül
a) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
b) előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m2 alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),

(9) Amennyiben a sajátos előírás másképp nem rendelkezik, lakó rendeltetési zónában zártsorú általános beépítési mód esetén rendeltetési egységenként legalább 150 $m^2$, saroktelken 120 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani, a nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 $m^2$ nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít és a létesíthető rendeltetési egység azonban közbenső telkeken legfeljebb 6, saroktelken legfeljebb 8 egység lehet.

(10) [167]

**23. §**
**A kisböszörményi karakterű zóna előírásai**

(1) A zónába a kialakult kisböszörményi karakterű területek tartoznak (4. városépítészeti karakter kódú övezetek).

(2) A zóna területén újonnan a telek homlokvonalán[168], legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el. A telek homlokvonala egyben kötelező építési vonal is.[169,170]

---

[167] Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[168] A rendelet 23. § (2) bekezdésében „az utcára merőleges gerincű nyeregtetős, oromfalas" szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[169] Kiegészített a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[170] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

(3) Az új építményeket az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni, a telek oldalhatárán, vagy attól legfeljebb 1,0 m-es csurgó távolságra. Telkenként csak egy db főépület helyezhető el. Utcai homlokzati hossza nem haladhatja meg a telek homlokvonal-hosszának ½ részét. A telek homlokvonalának nem beépített részén nem áttört, falazott, vagy hagyományos deszkakerítést kell létesíteni, amelynek magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.[171]

(4) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik a 3.§ (2) bek. figyelembevételével.[172]

(5) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az Önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.[173,174]

(6) [175] A telken elhelyezhető melléképületek: gépjármű tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kis haszonállat-tartó épület, mezőgazdasági tároló épület, műhely, kézműipari épület. Telkenként egy melléképület és egy kis haszonállat tartó épület építhető.[176]

(7) A melléképítmények közül

a) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m2-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

b) A melléképítmények közül az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m2 alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

(8) A zóna területén nyúlványos (nyeles) telkek nem alakíthatók ki.[177]

(9) [178,179]

---

[171] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[172] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[173] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

[174] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[175] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől, módosította továbbá a 33/2013. (XI.04.) önk. rendelet. Hatályos: 2013. november 15-től.

[176] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[177] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

[178]Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

[179] A rendelet 23. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

**24. §**
**A hagyományos kertségi karakterű zóna előírásai**

(1) A zónába a kialakult és nem kialakult hagyományos kertségi karakterű területek tartoznak (5. városépítészeti karakter kódú övezetek).

(2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egység, a külső körutat övező zónában 6,0 m építménymagasságú és legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el.[180]

(3) Az újonnan kialakítható telek területe legalább 600 m2 külső körutat övező gyűrűben 450 m2 legyen. Nyúlványos telekalakítás esetén a teleknyúlvány szélessége 4,0 m, hossza legfeljebb 50,0 m lehet. A teleknyúlvány a telek területébe nem számítható be. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, vagy védett épületek esetén a 22 § (3) bek.-ben előírtakat kell alkalmazni.[181]

(4) Az új építményeket a szabadon álló-általános, az ikres, vagy az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő (kétutcás) telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcás teleknek minősíthető)

(5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, míg új beépítés-re szánt területen 5 m előkertet kell kialakítani. Az előkert vonala kötelező építési vonal is.[182]

(6) Az új beépítésre szánt területen az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik a 3. §. (2) bek. figyelembevételével.[183]

(7) A gépjármű-elhelyezést elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.[184,185]

(8) [186] A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület, lakossági szolgáltató tevékenységhez kapcsolódó műhely, kézműipari épület.

(9) [187]A melléképítmények közül

---

[180] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[181] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[182]Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[183] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[184]Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[185] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[186] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől, módosította továbbá a 33/2013. (XI.04.) önk. rendelet. Hatályos: 2013. november 15. napjától.
[187] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

a) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 $m^2$-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m2 alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

(10) [188]

(11) [189]

**25. §**
**A külsőségi karakterű zóna előírásai**

(1) A zónába a külsőségi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak. (6. városépítési karakter kódú övezetek).

(2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú főépületek valamint melléképületek helyezhetők el. Lakó rendeltetési zónában telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb kétlakásos illetőleg két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Nem lakás esetén minden megkezdett 120 $m^2$ nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. A melléképület építménymagassága nem haladhatja meg a főépület építménymagasságát és a tetőgerinc magassága sem.

(3) Az újonnan kialakítható telek területe legalább 900 m2 legyen. Újonnan nyúlványos (nyeles) telek csak az alábbi feltételekkel alakítható: úgy, hogy a teleknyúlvány szélessége legalább 4,0 m. hossza legfeljebb 50,0 m. lehet. A teleknyúlvány a telek területébe nem számítható be.[190]

(4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcás teleknek minősíthető.)[191,192]

(5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkertet kell elhagyni. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész, előzetes

[188] Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[189] A rendelet 24. § (11) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[190] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[191] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[192] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét. Új beépítésre szánt területen 5,0 m előkertet kell elhagyni, amely egyben a kötelező építési vonal.[193,194]

(6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik 900 m2-től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. szerint, egyébként a részleges közművesítettség.[195]

(7)

(8) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 30,0 m mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határtól mért 30,0 - 60,0 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60,0 m mélységű zónában helyezhetők el.[196,197]

(9) A gépjármű elhelyezést az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.[198,199]

(10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető. 800 m2-nél nagyobb, és nem átmenő telkeknél, a melléképület építménymagassága 6,0 m lehet.[200]

(11) [201]

(12) [202]

**26. §**
**Az egyéb karakterű zóna előírásai**

(1) A zónába az előzőekbe nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági- és a különleges-, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló-telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak. (7. városépítészeti karakterű kódú övezetek.)

(2) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség vonatkozik. A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség,

[193] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[194] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[195] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[196] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[197] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[198] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[199] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[200] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[201] Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[202] A rendelet 25. § (12) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg a rendelet egyes építési övezeteire vonatkozó, eltérő rendelkezése hiányában.[203]

(3) [204,205]

(4) A gépjármű elhelyezést a települési területen a vegyes rendeltetési zónák esetén az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.[206,207]

(5) A zónába eső lakótelepi területeken

a., a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az előírásokat,

b., Újonnan úszótelek nem alakítható ki. A 2009. december 1 előtt kialakított úszótelek be nem épített része – illeszkedési alapon – legfeljebb 3,5 m építménymagassággal beépíthető. Az úszótelek határait túllépő építés csak a meglévő épületek akadálymentesítéséhez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető, valamint utólagos hőszigetelés céljára,[208]

c. [209] A szabályozási terven meghatározott, szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes építési övezetbe sorolt telkek a meglévő épület bontása után a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési módhoz tartozó előírások szerinti feltételekkel építhetők be.

d., terepszint alatti építmény elhelyezése csak gépjármű tároló céljára engedélyezhető.[210]

e. A beépítettség mértéke a lakótelepek területén csak utólagos hőszigeteléshez és akadálymentesítéshez szükséges mértékben növelhető[211]

(6) [212]

a) A szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód szerinti telek, ill. telekcsoport lehet közterületen belüli vagy egyéb telken belül úszó építési telkek csoportja is.

b) Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén a telepszerű építési övezet, övezet beépítési szabályai többszintes - kettő általános használat szerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet - alkalmazásával is jelölt a szabályozási terven. Ennek megfelelően a térszinten közforgalmi áthajtóként jelölt másodrendű közlekedési célú közterületi űrszelvény légtere felett nyílás nélküli határfalas csatlakozással a telekrész beépíthető.

c) Szabadon álló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén az egyes úszótelkek megengedett legnagyobb beépítettsége elérheti a 100%-ot, melynek biztosítása érdekében előkert, oldalkert és hátsókert nem kerül meghatározásra, a telek teljes területe építési helynek minősül.

---

[203] Módosította a 18/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. június 29. napjától.
[204] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[205] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[206] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[207] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[208] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[209] Megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től
[210] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[211] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[212] A (6) bekezdés a) - c) pontját megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

(7) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában 3,5 m építménymagasságot meg nem haladó, kerítéssel egybeépített portaépület és kerékpártároló elhelyezhető. Az általuk elfoglalt beépített terület legfeljebb 80 $m^2$ lehet.

(8)

(8) [213]A melléképítmények közül

a) az oldal és a hátsókertben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 $m^2$ vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, részleges közművesítettség esetén közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m2 alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

(9) [214]

(10) Főépület(ek) megépítéséig sem gépjárműtároló, sem parkoló a telken nem létesíthető.

**27. §[215]**
**Az építési zónák általános előírásai**

(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a. 18. § 1-3. táblázatban foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja.

(2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkert területén nem helyezhetők el.

(3) Az előírt építménymagasság értéket, ha sajátos előírás másként nem rendelkezik - a gazdasági, a vegyes és a különleges zónák kivételével, ahol csak az övezeti előírásaiban szereplő legnagyobb építménymagasság betartása kötelező - az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik, utcavonalra történő építés esetén:

a. épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével:
- 18 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
- 18-20,0m közötti szélességű utcán legfeljebb 80 cm,
- 20,0 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 100 cm lehet,

[213] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[214] A 26.§ (9) bekezdését hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.
[215] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának 1/2 részét. A telekhatároktól 2-2 m-ig kinyúlás nem engedélyezhető.

b., az építési helyen kívülre a saját telek fölé csak legfeljebb 75 cm-es eresz, valamint legalább 5,0 méter előkert esetén legfeljebb 120 cm-es mélységben zárt erkély, erkély és 2,0 m-es kinyúlással előtető nyúlhat ki.[216]

(5) [217,218]A beépítési, építési övezeti követelményeknek nem megfelelő épület felújítása esetén az építési helyből kinyúló, meglevő épület tetőfelújítása új tetőszerkezettel és tetőidommal építménymagasság növelése nélkül a kedvező településképi megjelenés érdekében megengedett.

(6) [219]Ha sajátos-, vagy értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, az építési hely közterület felöli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karakterzónába sorolt területeket. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet.
Ha a kötelező építési vonal egyben utcai telekhatár is, úgy a visszalépés legfeljebb 3,0 m lehet és ez esetben a tényleges építési vonal és a szabályozási vonal közötti területre az előkertre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(7) Lakó rendeltetésű zónában a főépületnek az előkert határától mért vetületi hossza (a beépítési mélysége) a 30 m-t nem haladhatja meg, kivéve a belváros (B) területét, ahol a beépítési mélység főépület esetén a hátsó kert vonaláig megengedett mértékű. A 45 méternél nagyobb beépítési mélység esetén főépületet osztott tömeggel vagy két különálló tömegben kell elhelyezni. Osztott tömeg esetében az épület tömeget egy min. 5,0 méter széles sávval kell megtörni úgy, hogy ebben a sávban csak az építménymagasság felének megfelelő homlokzatmagassággal alakítható ki az épületrész. Teljes építménymagassággal csak akkor, ha a két tömeg között az épületrész legfeljebb 6, 0 méter mélységű.[220,221]

(8) [222,223] A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények- így különösen a villamos energia ellátása, vízellátás, a szennyvízelvezetés és –kezelés,a csapadékvíz-elvezetés,a földgázellátás,a távhőellátás, a kábel-televízió,média,a távközlés- építményeinek, berendezéseinek közterületen történő elhelyezésénél az önkormányzat helyi településkép védelmi rendeletének az előírásait is alkalmazni kell.

(9) [224]Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság a nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú épületek esetében a szabályozott legnagyobb

[216] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[217] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[218] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[219] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[220] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[221] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[222] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[223] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[224] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

építménymagasság, de legalább 6,0 m. A legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lakóépületeknél ez a távolság:

a., 4,0 m-ig csökkenthető oldal határon álló beépítési mód esetén legfeljebb 4,0 m, szabadon álló beépítési mód esetén legfeljebb 3, 0 m oldalkert méret betartása mellett, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m2–nél, a már régebbi szabályok szerint beépített területen lévő beépítetlen telek esetén,

b., 2,0 m-ig csökkenthető az oldal határon álló beépítési mód esetén, ha az építési övezeti előírások betartásával az építési oldal irányú épület elhelyezés csak így biztosítható, különösen, ha a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi és a legnagyobb építménymagasság nem haladja meg a 6 métert.

A csökkentés az alábbi követelmények együttes betartása mellett lehetséges:

1. A szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető) oly módon, hogy az ereszalj deszkázatát le kell burkolni úgy, hogy eleget tegyen a tűzfal követelményeinek, valamint mindkét építmény egymás felé néző tetőhéjazata nem éghető, nyílás nélküli legyen.
2. Az új épület szomszédos épülettel átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzfalként, vagy tűzfallal egyenértékű biztonságot nyújtó falként kell megépíteni.

(10) [225, 226] Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló, és zártsorú építési helyen belül alkalmazott oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m, - mely a (9) bekezdés szerinti feltételek szerint legfeljebb 4,0 méter értékig csökkenthető, - míg szabadon álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m. A hátsókert legkisebb mérete – amennyiben a zóna előírások másként nem szabályozzák – a szabályozott építménymagasság, illetve a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.”A (9) bekezdés szerinti feltételek szerint csökkenthető az oldal kert mérete zugutcában levő, valamint a belváros (B) területén levő un. lapos, illetve kismélységű telkeknél. Kismélységű telek esetén a hátsókert mélysége az építési övezeti előírásokban szabályozott megengedett legnagyobb építménymagasság, amely csökkenthető a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méretre, de legalább 6,0 m. Lapos telek esetén hátsókert nincs, az épület a beépítettség legnagyobb mértékéig a hátsó telekhatárra kiépíthető legfeljebb 6,0 m homlokzatmagassággal, tűzfalas lezárással.[227]

(11) A gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetési zónákban az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni. A Kiskörúton belüli telkek esetében, ahol a telek előtti közterületi kialakult utca szélessége kisebb, mint 10,0 m, és az övezetre előírt szabályozott építménymagasság 7-10 m, a 31.§. (4) d., 4. pontjában, és a 40. §. (1) k., és l., pontjaiban előírtakat is alkalmazni kell az előzőek figyelembe vételével. A Kiskörúton belüli telkek esetében ahol a telek előtti kialakult, 8,0 m-nél kisebb szélességű közterületi utcák melletti Vt övezetbe eső telkeknél az előzőeken túl a 22. §. (2) bekezdést is alkalmazni kell.

---

[225] Módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. A rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.

[226] Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 3. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

[227] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

(12) [228,229] Építményre helyezett hírközlési torony legmagasabb pontjának építménymagasságba beszámítandó értékét az építmény melletti csatlakozó terep szintjétől kell érteni.

(13) Melléképület és rámpa az előkert és az oldalkert szabályozott méretén belül illetve 400 $m^2$-nél kisebb telken nem helyezhető el.

(14) Építési telken átmenő árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.

(15) Utcavonalra, előkert nélkül történő épület elhelyezés esetén a közterületre néző lakás utcai ablak parapet magassága az utca járdaszintje fölött legalább 1,8 m-re legyen.[230]

(16) [231]

(17) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túl nyúló épületen, ill. épületrészen építési munka nem végezhető, kivéve felújítási, állagmegóvási munkákat.

(19) [232,233] A településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti meghatározó területeken tiltott anyaghasználat előírásait – faház, rönkház és gerendaház, tetőfedő anyagok – az 1. § (2) szerint az önkormányzat településkép védelméről szóló rendeletében foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(20) Kétszintes tetőtér nem építhető.

(21) Ha a sajátos előírás vagy értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, az illeszkedés szempontjából az előkertet a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző adottságok szerint kell meghatározni. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész előzetes állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét.[234]

(22) A hagyományos kertségi, a külsőségi és az egyéb városépítészeti karakterű zónákban az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas és 75 %-ban áttört legyen. Tömören csak gyalult deszkából építhető.

(23) Kis mélységű, vagy fekvő telkeknél, ha a beépítési mód szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres, úgy melléképület a hátsó telekhatáron is elhelyezhető, ha a szomszédos telek szabályos beépítését nem korlátozza.

---

[228] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[229] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[230] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[231] Hatályon kívül helyezte a 6 /2022. (I.27.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. január 28. napjától
[232] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2018. december 01. napjától.
[233] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[234] *„Az építtető az építési hatóságtól kérheti építésügyi hatósági szolgáltatás keretében a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.”* szövegrészt hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

Ha a hátsó telekhatár felőli szomszédos telek is kismélységű vagy fekvő telek, a melléképületek a közös telekhatáron tűzfallal összeépíthetők.[235]

(24) [236,237] Amennyiben a rendelet általános vagy sajátos előírása másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen meglevő, művelésből kivont telkek lakóépületei egy alkalommal legfeljebb 50 m2 – rel bővíthetők úgy, hogy a beépítettség mértékére vonatkozó követelményt nem kell figyelembe venni.

(25) A belterületbe nem vont lakóterületeken az Ma-1 mezőgazdasági övezet szabályai szerinti gazdasági épület építhető (állattartó épület kivételével) a szabályozott telekhatártól 30,0 m-re. Meglevő gazdasági épület használatához szükséges melléképítmény (pld.:trágyatároló, stb.) építhető, a meglevő telekadottság szerinti beépítési százalék mértékében, de maximum 100 $m^2$ alapterülettel.

(26) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épületet a vonatkozó előírások szerint kell elhelyezni, a beépítettség előírt mértékének betartása mellett. Ahol a kialakult állapot a beépítés mértékét túllépi, ott az épület(ek) nem bővíthetők.

(27) [238]A „településkarakter védelem” alatt álló utcák és terek ( a Petőfi utca a főtértől a Korpona utcáig, a II. Rákóczi Ferenc utca a Kálvin tértől a nagykörútig, a Korpona utca a Kálvin tértől az Ady Endre térig, valamint a Kálvin tér, Baltazár utca térfalai) kivételével, a város teljes területét érintően, ahol zártsorú beépítési mód előírt, de a kialakult állapottal, településképpel (illeszkedés) össze nem egyeztethető, á következő feltételek szerint el lehet térni az előírt beépítési mód szerinti kötelező épület elhelyezéstől, telepítéstől: ha a szomszédos telkeken, kialakult jellemző adottságok nem zártsorú beépítésnek megfelelőek, az esetben új épületet oldalhatáron, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel is lehet telepíteni. Ilyenkor a szomszédos épület felé eső telekhatártól való távolság 7,5 m építménymagasságig legalább 3,0 m, 10, m építménymagasságig legalább 4,0 m, 12,5 építménymagasságig legalább 5,0 m2.

(28) Ütemezett beépítés esetén az időben először létesítésre, megépítésre kerülő főépület, illetve rendeltetési egység nem létesülhet csak az építési vonalon (utcai telekhatáron, illetve előkert építési vonalán). A további építési ütemben valósulhat csak meg a többi rendeltetési egység.[239]

(29) A településközponti vegyes zónában, központi vegyes zónában és gazdasági zónákban ,ahol teljes tömbre vonatkozik a szabályozás, a beékelődött lakóingatlanok esetében a lakóépület átalakítható és bővíthető funkciójának megfelelően, az adott, telektömbre vonatkozó előírások betartásával. A településközponti vegyes zónában, központi vegyes

[235] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[236] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[237] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[238] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[239] *„Utcai építési vonalon meglevő épület bontása, amennyiben a hátsó kert felé mögötte főépület épült (lakó, vagy egyéb funkciójú rendeltetési egység), csak az esetben helyezhető el, ha jogerős engedély került kiadásra új utcai építési vonalra kerülő főépületre, és annak megépítésére 3 év beépítési kötelezettség kerül megállapításra.”* szövegrészt hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

zónában új lakóépület is elhelyezhető az adott telektömbre vonatkozó előírások betartásával.

(30) A vonalas szabályozási elemként tervezett magánútként is megvalósítható közlekedési út határa (tömbfeltáró utcanyitások esetében), a közlekedési célú közterületként jelöltek kivételével, nem kötelezőszabályozási elem, hanem csak irányadó jellegű, amely magánút megvalósítási lehetőségét mutatja. Ezen szabályozási elemmel érintett ingatlanok beépítését emiatt külön korlátozás nem érinti.

(31) [240]Kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell:
a) Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani ipari gazdasági területek esetén.
b) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett területarányában megosztható.

(32)[241] A gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetésű zónákban az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét, mint alsó korlátot nem kell figyelembe venni az alábbi esetekben:
1. technológiai műtárgyak, felszín feletti gépészeti berendezések,
2. technológia megkívánta oszlopok és tornyok,
3. üzemanyagtöltő állomás,
4. az 1), 2) és 3) pontok szerinti esetekhez kapcsolódóan a technológia megkívánta épületek és építmények létesítése esetében.
A fentiek szerinti esetekben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatáron kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat.

(33)[242] Közművek védőtávolságán belül sem felszín alatti sem felszín feletti műtárgy, építmény nem létesíthető, továbbá nem telepíthető fa, bokor, cserje. Közművek védőtávolságán belül talajtakaró növényzet telepíthető, valamint burkolt közlekedési terület létesíthető. Nyitott közmű árok lefedhető baleset megelőzés érdekében, illetve közlekedési területként, de ezekben az esetekben a közmű létesítmény kezelésének-karbantartásának feltételeit is figyelembe kell venni a lefedés kialakításánál.

(34) [243, 244]

(35) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő változó szélességű építési telek kötelező, utca felöli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan, maximum 10 m előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(36) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 16,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell az övezetben megszabott előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcában kialakult, vagy 3,0 m előkerttel helyezhető el. A sarokteleknél a

[240] Megállapította az 5/2015.(II.13.) önk.rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.
[241] A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.
[242] A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.
[243] A (34) bekezdést beiktatta a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától.
[244] Hatályon kívül helyezte: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 4. §. Hatálytalan: 2023. VI. 30-tól.

távolságok a keskenyebb közterületi homlokvonallal rendelkező telekoldalról (rövidebb telekoldalról) számítandók.

(37) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, úgy kell az építési oldalt egyedileg meghatározni, hogy a lakóhelyiségek tájolása sorrendben déli, keleti, esetleg nyugati (vagy ezek átmenete) legyen, a szomszédos épületektől az előírt homlokzatok közötti távolság biztosított legyen, és a telek beépítése ne akadályozza meg a szomszéd telkek azonos beépítési lehetőségét.

(38) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy, ha a telek szélessége a 16,0 métert nem éri el, illetve nem haladja meg, valamint, ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető az építési helyen belül, úgy az oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon álló építési helyen belül is elhelyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

(39) Azokon az építési telkeken, ahol a szabályozási terv az építési helyet meghatározza, úgy új épületet elhelyezni azon belül lehet, függetlenül a sajátos előírásokban foglaltaktól. Ahol a szabályozási terv az építési helyet kijelöli és az építési telek beépítési módja zártsorú vagy zártsorúan kialakult beépítésű, az új épület építési helyen belül szabadon elhelyezhető, de a szabályozási terven kijelölt építési hely közterülethez közelebbi határvonala kötelező beépítési vonalnak tekintendő. A szabályozási terven jelölt építési hely esetében a telekre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méreteket a jelölt építési hely határozza meg.

## A KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 28. §
### A zaj elleni védelem zónái

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

(2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
a., csendes zóna: a temetők, a kegyeleti parkok, a közparkok, az üdülőterületek és a különleges idegenforgalmi területek,
b., átlagos érzékenységű zóna: minden más települési terület,
c., nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

### 29. §
### A levegőtisztasági védelmi zóna

(1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.

(2) [245]

### 30. §

[245] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

**Általános környezetvédelmi előírások**

(1) A város igazgatási területén kommunális és veszélyes hulladékégető nem helyezhető el és csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj-, rezgés- és légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti – a vonatkozó jogszabályokban előírt – kibocsátási határértékeket.[246]

(2) [247, 248] A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezésének lakóépülettől való távolsága (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-nél, más haszonállat esetében 10,0 m-nél, trágya- és trágyalétároló esetében 12,0 m-nél kisebb nem lehet. Lakóterületi építési telken legfeljebb 1 darab állattartó ól épület helyezhető el, maximum az ingatlan beépíthetőségének 10%-os mértékéig. Utcavonaltól mért 20 m távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület nem létesíthető. Településközponti vegyes zónában, központi vegyeszónában és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónában állattartó épület nem létesíthető.

(3)Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható. Új veszélyes hulladék lerakó, ártalmatlanító telep létesítése csak Magyarország Területrendezési Tervéről szóló törvényben meghatározott esetben és módon lehetséges.[249]

(4)Állati hulladék begyűjtő telep a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában, vagy konténer és az állattartó telepek területén a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartásával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek rendeltetésszerű felhasználását nem zavarja.[250]

(5) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni. Állati tetemet csak a kijelölt gyűjtőhelyen lehet elhelyezni.

(6) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(7) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezeti tilos, ezeket a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követően meg kell szüntetni.

(8) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak a közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, vagy a szakhatóságok előírásai szerint ártalmatlaníthatók. Külterületen a teljes közművesítettség előírásának teljesítéséhez - ahol a szennyvíz közcsatornába nem vezethető - egyedi szennyvíztároló, szennyvíztisztító

[246] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[247] Módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. A rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.
[248] Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 5. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.
[249] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[250] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

berendezés létesíthető, a szakhatóságok előírásai szerint. A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a jogszabályban megállapított határértékeknek. [251]

(9) Gazdasági és lakó, valamint vegyes, egyes esetekben különleges területek között a gazdasági területen belül védőterületet kell kijelölni, melyet beültetési kötelezettség is terhel a védőterületeket a szabályozási terv tünteti fel. Ahol védőterület nincs kijelölve, ott a kibocsátó létesítmény telkén kell a szükséges védelmet biztosítani.[252]

**30/A.§**

(1) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység) megengedett, ott tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek rendeltetése az alábbiakra irányul az övezeti és építési övezeti előírásoktól függetlenül:

a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz (a továbbiakban: energiatároló eszköz) előállítására, gyártására, összeszerelésére, javítására, bontására vagy részegységekre történő szétszerelésére (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);

b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált veszélyes anyag, vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolására;

c) az energiatároló eszköz alkatrészeinek előállítására, gyártására, összeszerelésére vagy javítására szolgáló anódok, katódok, szeparátorok, cellák, modulok, akkupakkok összeállítása (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);

d) selejt energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása;

e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtésére (hulladékgazdálkodási rendeltetés, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt);

f) az energiatároló eszközből képződő hulladékok tárolására (hulladékgazdálkodási vagy raktározási rendeltetés), kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat;

g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése;

h) az energiatároló eszköz – a (2) bekezdésben foglalt kivételeken kívül – tárolására (raktározási rendeltetés).

(2) Az (1) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az olyan építményekre, vagy az építmények azon részeire, amelyekben:

a) a lakosság vagy gazdálkodó szervezet az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használathoz, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen tárol új vagy használt energiatároló eszközöket (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok);

[251] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[252] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

b) a kereskedelmi rendeltetésű egységekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben tárolnak új energiatároló eszközöket.

## ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 31. §
### A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái

(1) Az országos védelem alatt álló, a Bocskai tér térségében kijelölt műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az idevonatkozó jogszabályok alkalmazásával lehet.[253]

(2) A Nagykörúton belüli terület helyi településszerkezeti védelem alatt áll. [254]Ezen belül a kiskörúton belüli terület (beleértve a Bocskai teret is) műemléki jelentőségű terület. Az értékvédelmi zónában.[255]

a. a meglévő utcák szélessége (szabályozási vonala) csak 8,0 méternél kisebb méret esetében változtatható. A többi, meglévő utcák, terek, teresedések kialakult határvonalai nem változtathatók. Ahol az utcavonali beépítésnél az épület visszaugratható, ott – jelzésszerűen, (pl. burkolati kialakítással) az eredeti határvonalakat jelölni kell.[256]

b., csak a kialakult, jellemző terület-felhasználás (rendeltetési zóna besorolás) alkal- mazható, amely a városközpontban központi vegyes, illetőleg településközpont vegyes, míg a két körút közötti belvárosi területeken jellemzően kisvárosias és nagyvárosias lakóterület.

c.,[257]
d.,[258]
e.,[259]
f., [260]
g.,[261]
h.,[262]
i.,[263]

(3) [264]

---

[253] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[254] *„A terület a város értékvédelmi zónája."* szövegrészt hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[255] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[256]Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[257] A rendelet 31. § (2) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[258] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[259] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[260] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[261] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[262] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[263] A rendelet 31. § (2) bekezdés i., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[264] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

(4) A helyi értékvédelmi zónában a kis- és a nagykörút közötti területen belül a nagykörút mindkét oldalát is beleértve az épület-elhelyezés szabályai az alábbiak:[265]

a., A beépítési mód a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zártsorú-általános, vagy zártsorú-keretes.[266]

b,. az építési hely határai az utcavonal (a telek homlokvonala) és a hátsókert telken belüli vonala[267]

c., a hátsókert mélysége az övezeti előírásokban szabályozott megengedett legnagyobb építménymagasság, mely csökkenthető a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méretre, de legalább 6,0 m.[268,269]

d., az épületeket – a 27. § (27) bekezdés rendelkezései szerint meghatározottak kivételével - az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a szomszéd telkeken már kialakult beépítéshez az alábbiak szerint:[270]

1., ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron 7,0 - 12,0 m mélységben tűzfallal. Ettől el lehet térni akkor, ha a szomszédos telken meglévő épület csatlakozó határfalának adottságai - annak mélységi mérete, vagy annak nyílászáró nélküli tömör határfalának mélységi mérete ezt szükségessé teszi.
Ha a szabályozási terv „ek = 3” szöveges felirati jelöléssel előkert kialakítására vonatkozóan - szabályozási vonal rögzítése nélkül - 3 m előkertet határoz, meg az esetben a 3 m előkertet ki kell alakítani , kivéve ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon, vagy 3m-nél kisebb előkerttel helyezkednek el, mert ez esetben az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni.
Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 max 7,5 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább a 21.§.(5) bekezdésben előírt kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek tűzfalasak legyenek. Kivéve az (5) bekezdésben kivételként megnevezett telektömböket, ahol az épületköz – indokolt esetben- 12,0 méterre növelhető tűzfalépítési kötelezettség nélkül is.[271,272]

2., [273,274]

3., ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felöl visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól 3,0 méterre.

4., a 8,0-10,0 m szélességű kiszolgáló utcák, utcaszakaszok mentén utcafronti épület elhelyezés esetén az előírt építménymagasság értékeken belüli lehet. A 8,0 méternél

---

[265] A 31. § eredeti (4) bekezdését hatályon kívül helyezte és a 31. § számozását, valamint a (4) bekezdést módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

[266] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[267] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

[268] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

[269] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[270] A rendelet 31. § (4) bekezdés d., pontjának első mondatát módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[271] Módosította a 139/2010. (IV.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

[272] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

[273] Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

[274] A rendelet 31. § (2) bekezdés d., 2., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

keskenyebb zugokban, zsákutcákban és utcákban történő épület elhelyezésre a 22. § (2) bekezdésben és 27. § (36) bekezdésben előírtakat kell alkalmazni.[275,276]

5., két utcára nyíló telek mindkét utca felől beépíthető a 18. §-ban előírt mértékben.

6., a polgári- és a kisvárosias karakterű övezetekben, ha a telek mélysége lehetővé teszi, a telek egyik oldalvonalán oldalszárny is építhető, de csak legfeljebb 6,0 m építménymagassággal. Az oldalszárny és a telek szemközti telekhatára között legalább 6,0 m távolságot kell tartani. Átmenő telek esetén, amennyiben az nem építhető be mindkét utca felől, az oldalszárny az egyik utca építési vonaláig építhető. Zártsorú általános beépítési mód esetén az oldalszárnyat az esetben kell tűzfalasan kialakítani, ha tűzfalas épület mellé épül.

(5) .[277,278]

(6) A zónán belül a „településkarakter védelem” alatt álló utcákban (területeken) a telkeket telekhatártól telekhatárig be kell építeni, előkert nélküli épület elhelyezéssel, kapuáthajtóval. A 16,0 m-nél szélesebb telkeken épületköz alakítható ki az (4) bek. d.1. Pont szerint.[279]

(7) [280]

(8) [281]

## A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 32. §
### Tilalmi zónák

(1) [282]

(2) [283]

(3) A szabályozási terven jelölt területekre az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztethet be.[284]

### 33. §
### Korlátozási zónák

(1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi,

---

[275] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[276] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[277] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[278] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[279] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[280] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[281] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[282] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[283] Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[284] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.

(2) Országos közúttal érintkező telken, a közút védőtávolságán belüli telekrészen, építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.[285]

(3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában (a szélső vágánytól számított 50,0 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4) Az elővásárlási korlátozás zónájába eső telkekre, telekrészekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósulása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tarthat fenn.

(5) A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:
a., a Keleti főcsatorna esetében (a meglévő horgásztanyákhoz rendelt telekrész kivételével) 100,0 –100,0 m,
b., egyéb csatorna és ér esetében 50,0 – 50,0 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészeken épület nem helyezhető el.
c. ~~a várostest köré min. 200 m mélységben, a szabályozási tervben bejelölt, be nem építhető gyűrű területén áthaladó utakat dupla fasorokkal kell lehatárolni.~~ A gyűrű területén temetkezési helyek sem jelölhetők ki.[286]

(6) A várostest köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén a beépítésre nem szánt terület bármely zónájában ~~építmény~~ épület nem helyezhető el a 10.§ (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható.[287]

## VÁROSPOLITIKAI BÓNUSZ ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI
## 34. §

(1) [288, 289] A zónába a Nagykörút által határolt Belváros városközpont céljára kijelölt, valamint a Vénkert, a Középkert- Zaboskert és a Déli lucernás városrész-központ céljára kijelölt településközpont vegyes (Vt) rendeltetési zónába sorolt telkei tartoznak.

(2) A zóna területén a közösségi (legalább a bruttó épület-szintterület 75 %-ában nem lakás) célú építés esetén a telek megengedett beépítettsége 5 %-kal növelhető (iskolák, óvodák egészségügyi létesítmények kivételével) az előírt zöldfelület terhére, de így sem lépheti túl a magasabb rendű jogszabályokban megengedett legnagyobb beépítettséget. A beépítettség növelése a szomszéd ingatlanok használatát nem korlátozhatja[290]

(3) A zóna területén a 18.§. (1) 2. táblázata szerinti zöldfelület kialakítása engedélyezhető. [291]

---

[285] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[286] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[287] A rendelet 33. §-t a (6) bekezdéssel kiegészítette a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[288] A 34.§ (1) bekezdését módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. a rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.
[289] Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 6. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.
[290] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[291] Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

(4) [292, 293]

## III. Fejezet

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 35. §
### Közlekedési előírások

(1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

(2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései valamint környezetvédelmi műtárgyai és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények a mindenkori hatályos közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.

(3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni. Parkolóház (mélygarázs) – ahol azt a jelen rendelet nem tiltja - hatásvizsgálattal létesíthető.

(4) Gépjármű tároló rendeltetés módosítása kivételesen akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.[294]

(5) Az újonnan kialakított magánút (saját használatú út) legkisebb szélessége 10,0 m lehet és a közhasználat elől nem zárható el. Legfeljebb 4 építési telek megközelítése esetén a magánút szélessége – ha magasabb rendű jogszabály vagy hatósági előírás nem zárja ki – 8,0 m-ben is kialakítható. 8,0 m-nél keskenyebb magánút újonnan nem alakítható ki.[295,296]

(6) Többszintes és középmagas épületeknél biztosítani kell tűz esetére, valamint a tűzoltás taktikai gyakorlatok megtartásához szükséges, a felvonulást biztosító közlekedési utat és a működtetést biztosító megtelepülési területet a tűzoltó gépjárművek részére.[297]

### 36. §
### Általános közmű előírások

(1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:
- villamos energia ellátás
- a vízellátás,
- a szennyvízelvezetés és –kezelés,

[292] Beiktatta a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától, a rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.
[293] Hatályon kívül helyezte: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 7. §. Hatálytalan: 2023. VI. 30-tól.
[294] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[295] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[296] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[297] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- a csapadékvíz-elvezetés,
- a földgázellátás,
- a távhőellátás,
- a kábel-televízió,
- a távközlés

létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Az előírások szerinti védőtávolságon ill. biztonsági övezeten belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.[298]

(2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3) A közterületre eső feleslegessé vált közműveket el kell bontani, ha a telek közterületi besorolása megszűnik.[299]

(4) Az újonnan kialakításra kerülő tűzcsapokat (a műemléki környezet kivételével, ahol a műemléki szakhatóság ettől eltérően is rendelkezhet a biztonság betartásával) föld feletti kivitelben kell kiépíteni és azokat jól láthatóan és szabadon megközelíthető módon jelezni is kell. Mellettük gépjármű parkoló, vagy egyéb közterületen is elhelyezhető építmény 5,0 m-en belül nem lehet. [300]

(5) Középmagas épület tűzoltási felvonulási terület felőli oldalán közvilágítási szabadvezeték nem helyezhető el.
Ugyanitt fasor telepítése esetén a fák egymás közötti távolsága 15,0 m-nél kevesebb nem lehet a mentési oldalon.
Ugyanez vonatkozik a villamos v. egyéb tartóoszlopok elhelyezésére is.[301]

## 37. §
## Ágazatonként közmű előírások

(1) Vízellátás:

a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az illetékes államigazgatási hatóság által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte estén engedélyezhető.[302]

(2) Vízelvezetés:

a., A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága legfeljebb 300,0 m.

---

[298] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[299] A 36. § eredeti (3) bekezdését hatályon kívül helyezte és a 36. § számozását, valamint a (3) bekezdést módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[300] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[301] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[302] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

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

c. Csapadékvíz elvezetés a védett településszerkezeten belül csak zárt lehet, annak kiépítéséről folyamatosan gondoskodni kell.[303]

(3) [304]

(4) [305]

(5) [306]

(6) [307]

**38. §**
**Zöldfelületi előírások**

(1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként jelölt lakótelepi közkertek nem csökkenthetők.

(2) A tervezett épület alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (pl. kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.

(3) [308]

**39. §**
**A közterületek általános előírásai**[309]

(1) [310]

(2) ~~A 16,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, az ettől kisebb, de 12,0 m-t elérő szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell. Ugyanígy kell eljárni a magánútként megvalósítható tervezett közlekedési célú területek esetében is.~~

## IV. fejezet

## A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

**40. §**

(1) A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)

a., A sajátos előírások hatálya a Fazekas Gábor - Szilágyi Erzsébet - Mátyás király - Korvin János - Táncsics Mihály - Kemény János – Báthory - Dózsa György - Hunyadi János körutak (Nagykörút) által határolt területre terjed ki.

---

[303] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[304] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[305] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[306] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[307] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[308] Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[309] A rendelet 39. § címéből az ”és a reklámelhelyezés” szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[310] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

b., Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.[311]

c.,[312,313,314] A kereskedelmi szálláshely épületekhez - ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló rendeltetésű épületét is - és az egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületekhez szükséges gépjármű elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kiegészítésekkel kell alkalmazni.
A kereskedelmi szálláshely épületek, - ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló rendeltetésű épületét is, - és az egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek a belváros (B) területén belül egy rendeltetési egységnek számítanak, és nem kell alkalmazni az adott területre vonatkozó telekhányad mértékszámot.

d., Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet.16,0 m-nél keskenyebb utcában az előlépcső a közterületbe legfeljebb 15 cm-t nyúlhat be.[315]

e., Az utcai telekhatáron elhelyezhető épületek között 3,0 méternél nagyobb utcai homlokzatmagasság-különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha védett épülethez való igazodás megköveteli, ha a szomszédos épület magassága nem felel meg az előírásoknak, vagy ha a szomszédos min. 4m távolságra levő - vagy oldalhatáron állónak minősíthető - épület nem csatlakozik a hézagos zártsorú beépítésnél előírt méretű kapuzattal.[316,317]

f., Az épületen közterületi homlokzatonként csak egy db kapualj vagy kapuépítmény helyezhető el. A kapualj nem lehet keskenyebb 3,5 m–nél; kapuépítmény pedig 4,0 m-nél; sem szélesebb a homlokvonal 1/3 részénél, vagy pedig 6 méternél. Figyelemmel a 31.§ (4) bekezdés d.1. pontjában előírtakra.[318]

g., A tervezett közterületekre eső önkormányzati tulajdonú ingatlanok nem idegeníthetők el, kivéve, ha a tömbfeltárások magánútként valósulnak meg. Építési engedély a tömbbelsőben csak azt követően, folytatható ha az adott ingatlan megközelítését szolgáló utat (közterületként, vagy magánútként) az ingatlan-nyilván- tartásban lejegyezték.[319]

h., A központi vegyes (Vk) rendeltetési zónában többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény nem helyezhető el. Lakások csak az emeleti szinteken helyezhetők el. A 7. § (2) bek. b. 6., pontja szerint.

---

[311] A 40. § (1) bekezdés eredeti b) pontját hatályon kívül helyezte és a 40. § (1) bekezdés számozását módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétő
[312] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[313] A rendelet 40. § (1) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[314] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[315] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[316] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[317] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[318] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[319] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

i., A belvárosi- és a polgári karakterű zónában az építési telkeken terepszint alatti építmény az előkertben és a szomszéd telek határától 3,0 m-en belül nem alakítható ki,[320]kivéve az oldalhatárig épített terepszint feletti épület alatti pinceszintet. [321]

j., A tömbbelsőket feltáró, magánútként megvalósítható szabályozási terven jelölt közlekedési célú területeken kiemelt szegélyű útburkolat nem engedélyezhető, azokat vegyes forgalmú útként kell kialakítani, legkisebb szélességüket a 35 § (5) bekezdése szerint kell meghatározni.[322]

k., A belváros (B) jelű védett területein az építménymagasság alsó korlátját nem kell alkalmazni, ha az utcaképi illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építménymagasság felső korlátja ebben az esetben a 3-as jelű kódvégű övezetben 1,5 m-el, a 4-es jelű kódvégű övezetben 2 m-el csökkentendő kivéve a védett épület melletti beépítés esetében, ahol az illeszkedés biztosítása érdekében az min. 6,0 m.[323,324,325]

l., A belváros (B) jelű védett területein a 250 m2 telekterületet el nem érő telken az illeszkedés k., pont szerinti biztosítása érdekében a rendeltetési egységek száma max. 1 lehet.[326]

m.,A Belváros (B) sajátos előírásokkal rendelkező zártsorú beépítésű, a hézagos zártsorú épület elhelyezést lehetővé tevő telkein (az épület nem foglalja el a telek teljes utcafronti homlokvonalát – megszakítással épül be -), és amennyiben a 22. §. (12) előírásai szerint az utcafronttól 3,0 m távolságra lehet csak az épületet elhelyezni, az építményeket nem kell a 21. §. (5) szerint kapuépítményekkel összekötni.[327]

n., A településkép kedvező alakítása érdekében saroktelkek esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs abban az esetben, ha a legfeljebb a földszinten kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket is tartalmazó többlakásos vegyes, vagy csak önálló lakó rendeltetésű épületekhez a lakóegységekhez szükséges gépjármű elhelyezések 30%-át épületben biztosítják.[328]
A településkép kedvező alakítása érdekében a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs. [329]

o., Az épületek közterületi homlokzatán az f. pont szerinti kapualj, vagy kapuépítményen kívül legfeljebb három garázsbehajtó alakítható ki, mely nem lehet szélesebb a kapualj nélküli homlokzati hossz felénél, sem 9 méternél.[330]

---

[320] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[321] A 40.§ (1) bekezdés i) pontját kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[322] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[323] Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[324] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[325] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[326] Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[327] Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
[328] A rendelet 40. § (1) bekezdését n. ponttal kiegészítette 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[329] Az n) pontot kiegészítette a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től
[330] A rendelet 40. § (1) bekezdését n. ponttal kiegészítette 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

p., A Belváros (B) sajátos előírásokkal rendelkező területein a főépületek egymástól különállóan is építhetők 4,0 méter védőtávolságot megtartva az épületek között.

(2) Bodaszőlő területére érvényes előírások (Bsz)
a. A sajátos előírások hatálya Bodaszőlő területén a szabályozási terven a tömbben (Bsz) jellel ellátott, a terven az adott tömboldalon szereplő előkertre és kötelező építési vonalra vonatkozóan a tömb ott jelzett oldalára vonatkozik.
b. A szabályozási terven jelzett tömbök oldalán az ott szereplő kötelező előkert mértékét a létesítendő új utcavonalból a meglévő kialakult telekhatártól a kötelező építési vonalat a tömbben feltüntetett mértékben[331].
c. A szabályozási terven jelzett kötelező építési vonaltól a hátsókert irányába, amennyiben a kialakult utcakép, a kialakult jellemző meglévő épületek, vagy a telek kialakult értékes növényállománya, vagy a terep azt indokolja +3 m-el el lehet térni.[332]
d. A (Bsz) előkerti jelű tömb érintett oldalán az előkertben elhelyezhető közmű építményeket az adott előkerti méretben elhelyezett épület homlokvonalától 3-5 m-re lehet elhelyezni.
e. A (Bsz) övezeti jelű tömbben az előkertben süllyesztett pinceszinti rámpa, csak az építési helyen belül helyezhető el.
f. A (Bsz) övezeti jelű tömbben az előkertben terepszint alatti építmény nem helyezhető el a közművek műtárgyai kivételével.
g. A melléképületek építménymagassága a lakóterületeken 6,0 m lehet, de csak a 900 m2-nél nagyobb, valamint azokon a telkeken, ahol két lakóépület (vagy főépület) nem helyezhető el.
h. [333]

(3) Pród területére érvényes sajátos előírások (Pr.)
a. A sajátos előírások Pród településrész beépítésre szánt területére vonatkoznak.
b. Az előkertek kötelező mértékétől a hátsókert irányába legfeljebb 3,0 m-el lehet eltérni, ha a már kialakult előkertek mérete illeszkedési alapon szükségessé, ill. lehetővé teszi.
c. Kertvárosi zónában, ha telekösszevonás következtében az összevont telek nagysága a 900 m2-t meghaladja, a telken elhelyezhető melléképületekre vonatkozóan a falusias lakózónára vonatkozó előírásokat lehet alkalmazni.
d. A melléképület építménymagassága a lakótelkeken a településrész falusias lakózónájában és azokon a telkeken, melyeknél telekösszevonás következtében az erre vonatkozó előírások alkalmazhatók, és két lakóépület (főépület) nem helyezhető el legfeljebb 6,0 m lehet.
e.
f. Süllyesztett (terepszint alatti) gépjárműtároló nem építhető. Előkertben terepszint alatti építmény a közművek műtárgyai kivételével nem helyezhető el.
g. [334]

(4) Hajdúvid területére érvényes sajátos előírások (Hv.)
a. A sajátos előírások Hajdúvid településrész beépítésre szánt területére vonatkoznak.

---

[331] *„az építési engedély kiadásakor biztosítani kell”* szövegrészt hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[332] *„Ilyen beépítésre a teljes tömbre az adott közterületi oldalon elvégzett illeszkedési vizsgálat igazolásával lehet engedélyt adni.”* szövegrészt hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[333] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[334] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

b. Az előkertek mérete újonnan beépítendő területen 5,0 m; foghíjaknál a két mellette lévő átlaga, de legalább 3,0 m.[335]
c. A melléképületek építménymagassága a lakóterületeken 6,0 m lehet, de csak 900 m2-nél nagyobb, vagy azokon a telkeken, ahol két lakóépület (vagy főépület) nem helyezhető el.
d. Süllyesztett (terepszint alatti) gépjárműtároló nem építhető. Előkertben terep-szint alatti építmény a közművek műtárgyai kivételével nem helyezhető el.
e. [336]

**40/A. §[337]**
**Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire vonatkozó sajátos, kiegészítő előírások**

(1) Átmenő, eltolt átmenő és közbenső, de változó mélységű telek esetén az építési övezetben a 21. § (5) meghatározott beépítési mód helyett keretes zártsorú beépítési mód alkalmazandó.

(2)Közbenső teleknél
a) legfeljebb 60,0 $m^2$ nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 100 $m^2$
b) 60,0 és 80,0 $m^2$ közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 110 $m^2$
c) 80,0 $m^2$ nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 120 $m^2$
telekhányadot kell biztosítani.

(3) Amennyiben a lakások rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át a fő rendeltetésű épületben helyezik el, akkor a (2) bekezdés szerinti szükséges telekhányad
a) legfeljebb 60,0 $m^2$ nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 20% -al, azaz 80 $m^2$ értékre,
b) 60,0 és 80 $m^2$ közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 15% -al, azaz 93,5 $m^2$ értékre,
c) 80,0 $m^2$ nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 10% -al azaz 108 $m^2$ értékre
csökkenthető.

(4) Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként saroktelken az épület elhelyezés módjától függetlenül legalább 80 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani.

(5) Azon átmenő telek esetén, ahol
(a) az építési övezet telekalakítási előírásai lehetővé teszi, a telekmegosztással két közbenső telekké történő átalakítást, ott újonnan mindkét utca irányából az építési övezetre előírt legkisebb hátsókert későbbi biztosítása mellett kell megvalósítani az épületelhelyezést, (telepítést). Ez esetben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 100 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani.

[335] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[336] Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.
[337] A rendelet 40/A. §-át beépítette a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. október 9. napjától.

(b) az építési övezet telekalakítási előírásai az átmenő telekmegosztással közbenső telekké történő kialakítását nem teszi lehetővé akkor az épület elhelyezés, (telepítés)

ba) a két utcai szárny között végig épített. Ez esetben az épület tömeget egy min. 6,0 méter széles sávval kell megtörni úgy, hogy ebben a sávban csak 4,5 méter homlokzat magassággal alakítható ki az épületrész. Ezzel a beépítéssel lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani, vagy,

bb) mindkét utca felől önállóan telepített, egymással nem összeépített. A két épület közötti épület elhelyezési távolság min. az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke. Ez esetben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 90 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani.

(6) Azon eltolt átmenő telek esetén, ahol

a) az egyik utca felől a közös hátsókerti telekhatárig a csatlakozó telek végig épített, vagy önállóan telepítve ezen csatlakozó telekhatáron épület áll tűzfalasan kialakítva, az eltolt telken az új épület elhelyezése esetén a csatlakozó, legfeljebb 25 méter átlagos mélységű telkek közös átfedő telekhatárig végig építhető, de az utolsó 3,0 méter a földszint felett csak külső tartózkodóként (loggiaként) alakítható ki. A 25 méternél mélyebb telek esetén legalább 6,0 méter hátsókert biztosítandó.

b) a közös átfedő hátsókerti telekhatárig a telek átlagos mélysége legfeljebb 30,0 méter, akkor a már beépített telken legalább az építési övezet építménymagassági értéke szerinti hátsókert méret biztosítása mellett valósult meg épületelhelyezés a másik utca felőli új épület elhelyezése esetén a közös telekhatártól számított, az építési övezet építménymagassági értékék feléig, de min. 6,0 méter méretű szakaszon csak maximum 3,5 méter építménymagasságú és tűzfalas kialakítású melléképítmény, vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetésű (gépkocsi tároló, közös helyiségek, stb.) épületrész elhelyezése valósítható meg a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen un. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz nem alakítható ki, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval építhető össze.

c) szomszédos telekkel közös telekhatáráig a telekrész telekmélysége meghaladja a 30,0 métert, akkor az építési övezet szerinti hátsókert biztosítása kötelező.

(7) A (6) bekezdés a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani.

(8) Közbenső, de változó telekmélységű telek esetén

a) ha a rövidebb telekszakasz mélysége legfeljebb 25,0 méter, szélessége legalább 7,5 méter akkor ez a telekszakasz végig építhető a közös telekhatártól számított, az építési övezet építménymagassági értékek feléig, de min. 6,0 méter méretű szakaszon csak maximum 3,5 méter építménymagasságú és tűzfalas kialakítású melléképítmény, vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetésű (gépkocsi tároló, közös helyiségek stb.) épületrész elhelyezése valósítható meg a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen un. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz nem alakítható ki, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval építhető össze. Ez esetben a hosszabb teleksáv rövidebb teleksávon túlnyúló szakasz hátsókertnek minősül.

b) ha a rövidebb telekszakasz mélysége nagyobb, mint 25,0 méter, akkor legalább 6,0 méter hátsókert biztosítása kötelező.

c) a hosszabb telekmélységű szakasz menti beépítés esetén az építési övezet szerinti építménymagasság méretével megegyező hátsókert biztosítandó.

(9) A (8) bekezdés a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 110 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani. Ez az érték 10 százalékkal csökkenthető amennyiben a lakás rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.

(10) A nem lakás funkciójú önálló rendeltetések esetén - a telek fajtájától függetlenül -, a rendeltetési egységek együttesen összeszámított nettó szintterületének minden megkezdett 80 $m^2$ – re után legalább 80 $m^2$ telekhányadot kell biztosítani.
Ezen előírás nem vonatkozik a 30 $m^2$-nél kisebb nettó szintterületű iroda és kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésekre, melyeknél elegendő a rendeltetéshez előírt számú gépjármű elhelyezéséhez szükséges telekterület biztosítása.
(11) A (6) bekezdés a), b) és (8) bekezdés a) és b) pontok szerinti legfeljebb 25,0 és 30,0 méteres telekmélység esetén a beépítés mélysége további 10 százalékkal növelhető, amennyiben az előírt telekmélységhez tartozó telekrész területe meghaladja az építési övezetre előírt legkisebb alakítható telekterület méretet, továbbá a lakás rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.
(12) A meglévő kismélységű és lapos telek esetén hátsókert 0,0 m-ig csökkenthető és az épület a beépítettség legnagyobb mértékéig a hátsó telekhatárra kiépíthető amennyiben a hátsó telekhatár felé néző homlokzat magasság a 6,0 m-t nem haladja meg és az épület a telekhatár felé tűzfalasan kerül kialakításra.

## V. fejezet

## VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 41. §
### Fogalmak

(a számmal jelölt fogalmak a jelen rendelet sajátos fogalmai, a számmal nem jelöltek és dőlt betűkkel szedettek az Étv. és OTÉK szerinti fogalmak)

A rendelet alkalmazása tekintetében:

(1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult („0” kódszámú) szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.[338]

(2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül.[339]

(3) Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal.[340]

(4) Birtokközpont: mezőgazdasági területen több önálló telekből álló birtoktest koncentrált beépítésére kialakított telek. (lsd. OTÉK 29. § (5) bek.)[341]

[338] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[339]Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[340] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[341] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- *Beépítési mód:* Az építési hely építési telken való elhelyezésének módja. Az épületeket az építési helyen belül kell elhelyezni. Beépítési módok: szabadon álló, oldalhatáron álló, ikerházas, zártsorú. *(lsd.: OTÉK 34. § (1) bek. a, b, c, d, pontok)*
- *Beépítésre nem szánt terület:* A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő övezeti előírás legfeljebb 5 % beépítettséget enged meg. *(lsd.: OTÉK 6. § (1) b)*

- *Beépítésre szánt terület:* A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő építési övezeti előírás értéke legalább 10 %, kivéve a különleges (különleges intézményi, bányászati, közlekedési stb.) építési övezeteket, ahol ennél kevesebb is lehet. *(lsd.: OTÉK 6. § (1) a)*

- *Építési hely:* Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt része, amelyen az épület(ek) elhelyezhető(k). *(lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 20. pontja)*

(5) Burkolt köztér: olyan közpark, vagy közkert - függetlenül attól, hogy milyen beépítési módon belüli kialakult, vagy kialakításra kerülő terület - amelynek beépítetlen területe minimum 20%-ban szilárd burkolattal fedett.[342]

(6) Eltolt átmenő telek: olyan átmenő, két utcával érintkező telek, ahol a tömbbelsőben lévő szomszédos telkekkel közös telekhatáron, telekhatárokon az eltolás mértéke, mint a két telekhatár között átfedő minimális távolság legalább 9 méter.[343]

(7) Építési övezet: *(lsd: OTÉK 1. sz. mell. 21. pontja)*

Hajdúböszörmény Város Építési Szabályzatában a rendeltetési zóna és az építési zóna összekapcsolásával előálló, csak beépítésre szánt területen kijelölhető előírástípust hordozó terület.

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

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

A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméretek, a beépítési százalék és az építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban eltér az építési

[342] Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[343] A rendelet 41. § (6) bekezdését beépítette 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. A bekezdések további számozása értelemszerűen módosul a (15) bekezdésig. Hatályos 2020. október 9. napjától.

zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

- *„Építési telek. Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, beépíthető, és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.” (Étv. 2. § 6. pontja)* (Rendezett építési telek: lásd a sajátos fogalmak között)

- *„Építési terület: Olyan telek, vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.” (Étv. 2. § 7. pontja)*

- *„Építési vonal: Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet - homlokzattal vagy a homlokzati határfal külső síkjával - a telek homlokvonala vagy más határvonala felé kötelezően helyezni kell.” (OTÉK 1. sz. mell. 22. pontja)*

- *„Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény-kontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetület-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.*

  *Az építménymagasság megállapítása során:*

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

  *b., az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 $m^2$-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attika-fal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában legfeljebb 6,0 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,*

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

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

  *Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.” (lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 23. pontja)*

  *Az építménymagasságot utcai homlokzatmagasságként is be kell tartani.*

- *„Építményszint: Az építménynek mindazon járószintje (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport van, vagy létesül.” (lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 24. pontja)*

(9) Építmény-szintterület:
nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,
bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,
összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.

(10) Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy
- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

(11) Fásított köztér: olyan közpark, vagy közkert - függetlenül attól, hogy milyen beépítési módon belüli kialakult, vagy kialakításra kerülő terület - amelynek beépítetlen területe minimum 20 %-ban fásított, illetve fa, bokor, cserje növényzettel fedett.[344]

(12) Főépület: a jelen rendeletben használt fogalom, amely az egyes zónák területén elhelyezhető és kivételesen elhelyezhető épületek összefoglaló elnevezése.

(13) Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.[345]

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

(15) Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
- vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel
határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

(16) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- *„Kivételesen elhelyezhető építmények: a rendeltetési zónákban használt fogalom. Az OTÉK 31. § (2) bekezdése határozza meg a kivételes elhelyezés kritériumait. E szerint a kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.” (lsd.: OTÉK 31. § 2 bek.)*

A fogalom a rendeltetési zónában használt.

[344] Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől
[345] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

(17) Közbenső, de változó telekmélységű telek: az a telek, melynél a rövidebb és hosszabb telekmélység közötti távolság a telek szélességnek legalább a fele, de min. 7,5 m, továbbá az eltérő mélységekhez tartozó hátsó telekhatár hossza legalább 6,0 méter.[346]

(18) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú. Egy meghatározott főfunkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1 ha-nál kisebb területű zöldterület, melyet bárki használhat (OTÉK 1 sz. mell. 53.)[347]

(19) Közlekedési célú közterület: az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
A közművesítettség szempontjából (lsd.: OTÉK 8. § (2) pontja)
a) teljes közművesítettségnek minősül
aa) a közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő)
ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, továbbá
ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
b) részleges közművesítettségnek minősül
ba) a közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá
bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesített- ségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.[348]

(20) Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.[349]

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

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

(23) Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen például az egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyobbrészt nem korlátozható.

(24) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.

(25) Közösségi cél (közcél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi

[346] A rendelet 41. § (16) bekezdését beépítette 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. A bekezdések további számozása értelemszerűen módosul. Hatályos 2020. október 9. napjától.
[347] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[348] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[349] Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények, illetőleg a település fejlődését alapvetően meghatározó fejlesztési célok (ipari park, idegenforgalmi terület) területbiztosítása.

*„Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági-, erdőművelési-, vízgazdálkodási-, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.” (lsd: Étv. 2. § 14. pontja)*

Az OTÉK lehetővé teszi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.

- *„Melléképítmény:*
  - *közmű becsatlakozási műtárgy,*
  - *közműpótló műtárgy, árnyékszék,*
  - *hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),*
  - *kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),*
  - *kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),*
  - *kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,*
  - *kerti épített tűzrakóhely,*
  - *kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 $m^2$ vízszintes vetülettel,*
  - *háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,*
  - *állatkifutó,*
  - *trágyatároló, komposztáló*
  - *siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,*
  - *kerti szabadlépcső (teraplépcső) és lejtő,*
  - *szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.” (lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 54. pontja)*

A melléképítmények építési telken belüli elhelyezését az OTÉK 31.§ (4) bekezdése és a 35.§ (6) és (7) bekezdés szabályozza. [350]

(26) Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

(27) Lapos telek és kismélységű telek:
Lapos telek olyan kismélységű építési telek, melynek mélységi mérete a 20,0 m-t nem éri el és az utcai homlokvonala nagyobb a mélységi méretnél.
„Lapos telek”, újonnan csak telekmegosztás esetén kivételesen alakítható ki.
Kismélységű az a telek, melynek utcai homlokvonala és a telek hátsó vonala közötti távolsága kevesebb 30,0 m-nél, de a telek utcai homlokvonala általában ennél kisebb.[351]

(28) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.

(29) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés az állattenyésztés, és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás- és tárolás építménye.

[350] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[351] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

(30) Mezőgazdasági major: meglévő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb.) telep, hozzátartozó földterület nélkül, vagy nem megfelelő mértékű földterülettel. Ezért a beépítettsége meghaladja a mezőgazdasági területek beépítettségére vonatkozó előírásokat. Kialakult állapotnak tekinthetők. Birtokközponttá fejleszthetők. (lsd: e rendelet 41. § (38) bek. is)

(31) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy amelyen a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult szabályozási kategóriába sorolt területen.

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

(33) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
- vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel

határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
- Oldalkert: az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő rész. (OTÉK 1 sz. mell. 69.)[352]

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

(35) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 $m^2$, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.

(36) [353]

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

(38) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól eltérő szöget bezáró határvonallal és két utcával érintkezik.[354]

(39) Siló:Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály, tároló vagy verem.[355]

---

[352] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[353] A (36) bekezdést hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.
[354] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[355]Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

(40)[356] Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
- vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak,
- vagy az építési helyet minden oldalról a saját telkének határai vagy a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül.

A jelen rendelet épület elhelyezési szempontból a szabadon álló beépítési mód három típusát különbözteti meg:
- szabadon álló-általános
- szabadon álló-telepszerű
- szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes

A szabadon álló-általános és a szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál több építési hellyel határozható meg. (Magyarázó ábrák-II. b.)[326] Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén az építési helyet minden oldalról a saját telkének határai vagy a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül, és az építési határvonalak által meghatározott építési hely egy szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes építési övezeten belüli építési telekre, vagy két vagy több telekből álló telekcsoportra kerül meghatározásra olyan módon, hogy az építési határvonalak lehetnek telekhatárok és egyben szabályozási vonalak is.

(41) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
- szövegben, vagy csak
- rajzilag rögzíthetők,

A szöveges szabályozási elemeket Hajdúböszörmény Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási tervlap rögzíti.

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

(43) Tanyaudvar: Mezőgazdasági övezetbe sorolt telken régebben (2009. december 1. előtt) kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak és rajta a korábban gyakorolt lakó- és mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó telekhasználat folyamatosan működik.[357]

- *„Telek: Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.” (lsd.: Étv. 2. § 21. Pontja)*

- *„Terepszint alatti építmény: Olyan szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb 1,0 m -rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó telepszintből és legfeljebb a lejtő felöli homlokzat felülete és az oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfal-garázs).” (lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 77. pontja)*

[356]Módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29. napjától
[357] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- *„Tetőtér-beépítés: Tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.” (lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 81. pontja)*

(44)[358]

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

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

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

(48) Utcai épület, épületrész: A szabályozott beépítési vonaltól 10,0 m-en, telken belül álló épület, illetve épületrész.[359]

(49) Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (például a közterülettel való közvetlen kapcsolat, a telekméretek, a beépítettség mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek. [360]

(50) Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el.
A jelen rendeltet az épület elhelyezés szempontjából a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:
- zártsorú-általános
- zártsorú-keretes

A zártsorú-általános beépítési módnál zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az utcavonallal vagy előkerttel, illetőleg a hátsókerttel határos.
A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek vagy annak előkert nélküli területével.[361]

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

(52) Zártsorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy

[358] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[359] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[360] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[361] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az utcavonallal vagy előkerttel, illetőleg a hátsókerttel határos.
A jelen rendeletet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:
- zártsorú-általános
- zártsorú-keretes
A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek vagy annak előkert nélküli területével.

(53) Zóna: Olyan területegység, ahol egy-egy előírás témában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.

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

(55) Zugok: zsákutcák, amelyek a város története során sajátos telekosztással alakultak ki.[362]

## 42.§[363]
## Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

~~Szabályozási tervlapok az alábbiak szerint:~~
~~a) [364]; [365]Hajdúböszörmény igazgatási területének szabályozási terve~~
~~b) [366]; [367]Hajdúböszörmény város belterületének szabályozási terve~~
~~c) Hajdúböszörmény Város szabályozási terv módosítás 35 számú Főút melletti területekre (Kolozsvár utca – 35-ös számú főút – Külső-Újvárosi utca – Móra Ferenc utca – Fazekas Mihály utca – Bánság tér – Szoboszlói utca – Kolozsvár utca által határolt terület)187~~
~~d) Bodaszőlő belterületének szabályozási terve~~
~~e) Hajdúvid belterületének szabályozási terve~~
~~f) Pród belterületének szabályozási terve~~
~~g) Nyugati Ipari Park szabályozási fedvényterve~~
~~h) Hajdúböszörmény Város szabályozási tervének módosítása 3 területi egységre (Kis-Bocskai szőlőskertben különleges terület kijelölése ; gyűjtőút kijelölés a 35.sz. főút és a Dorogi utak közötti szakaszon ; hibajavítás a Löki tanyánál) : T-1m és T-2m jelű fedvénytervek.~~
~~(i)[368] Külső-Újvárosi út déli oldalának (M35 lehajtó és a Bél Mátyás utca között) szabályozási fedvényterve.~~

---

[362] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[363] Módosította az 5/2015.(II.13.) önk.rendelet, továbbá a 18/2015. (V.14.) önk. rendelet. Hatályos 2015. május 30. napjától.
[364] Módosította a 22/2022.(V.26.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete. Hatályos: 2022. május 27. napjától
[365] Módosította a 30/2022. (VIII.09.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. augusztus 10. napjától. A külterületre vonatkozó szabályozási tervlap a 3318.számú országos mellékút - 0330 hrsz-ú út - 0334 hrsz-ú út - 0331/2 hrsz-ú csatorna által határolt területrészre az 1. melléklet szerint, míg a 01061/2 hrsz-ú szántó - 01063 hrsz-ú út - 01058, 01057, 01056, 01058/5 hrsz-ú szántó területek - 01059 hrsz-ú út által határolt területrészre a 2. melléklet módosul.
[366] A belterületre vonatkozó szabályozási tervlapot módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet 1. számú melléklete. Hatályos: 2022. április 29. napjától.
[367] A belterületre vonatkozó szabályozási tervlapot módosította a 29/2022. (VII.09.) Önk. rendelet 1. számú melléklete. Hatályos: 2022. augusztus 10. napjától.
[368] Megállapította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.

~~(j)[369] II. Rákóczi Ferenc utca – Gombos András utca – Bíró Péter utca – Corvin János körút által határolt területrész fedvényterve.~~
~~k)[370] Jókai Mór u. – Korpona u. – Arany János u. – Kossuth Lajos u. által lehatárolt területrészt érintő szabályozási terv módosítás fedvényterve.~~
~~l)[371] Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) területre (Köröstej Kft. telephely) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve~~
~~m)[372] 35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve~~
~~n) Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve[373]~~
~~o) 056/8 hrsz.-ú ingatlan – 055 hrsz.-ú út – 13293 hrsz.-ú út- 059 hrsz.-ú által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.[374]~~
~~p)[375] Polgári utca - Muraköz tér - 2526 hrsz közút -2547 hrsz csatorna - 2545 hrsz csatorna - 2530/3 hrsz út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve~~
~~q)[376] 055 hrsz.-ú út - 056/4 hrsz.-ú ingatlan - 053 hrsz.-ú ingatlan 056/1 hrsz.-ú ingatlan által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve~~
~~r)[377] a 35. fkl. út - 0384. hrsz.-ú csatorna - 0376. hrsz.-ú csatorna - 0377. hrsz.-ú ingatlan déli határa - 3274. hrsz.-ú út által határolt területre vonatkozó módosítás fedvényterve~~
~~s) [378] Külső-Újfehértói u. – 109 sz. Debrecen-Tiszalök vasútvonal - Téglási u. – Városkert u. – Radnóti Miklós u. által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve~~
~~t)[379] 0155/49 hrsz.-ú ingatlan – 0155/3 hrsz.-ú út – 0152/1 hrsz.-ú út és 0154 hrsz.-ú út vonatkozó szabályozási tervmódosítás fedvényterve~~
~~u)[380] 353/3 hrsz.-ú csatorna -0376 hrsz.-ú árok - 0371/2 hrsz.-ú út - 0338/2 hrsz.-ú út és 0360/3 hrsz.-ú autópálya által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás fedvényterve.~~
~~v) Hajdúböszörmény közigazgatási határ, 0557/6, 0557/5, 0466 által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.[381]~~

---

[369] Megállapította a 24/2016. (V.27.) önk. rendelet. Hatályos 2016. június 10. napjától, azzal, hogy e rendelkezést a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
[370] A rendelet 42. §-t a k) ponttal kiegészítette a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[371] A rendelet 42. §-át l) ponttal kiegészítette a 11/2019.(II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. március 01. napjától.
[372] A rendelet 42. §-át m) ponttal kiegészítette a 11/2019.(II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. március 01. napjától.
[373] A rendelet 42. §-át n) ponttal kiegészítette a 22/2019.(VI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. július 01. napjától.
[374] A rendelet 42. §-át o) ponttal kiegészítette a 22/2019.(VI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. július 01. napjától.
[375] A rendelet 42. §-át p) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.
[376] A rendelet 42. §-át q) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.
[377] A rendelet 42. §-át r) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.
[378] A rendelet 42. §-át s) ponttal kiegészítette a 31/2021.(XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. december 17. napjától. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
[379] A rendelet 42. §-át t) ponttal kiegészítette a 6/2024.(I.25.) önkormányzati rendelet 3 §-a. Hatályos: 2024. január 26. napjától. A rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[380] A rendelet 42. §-át u) ponttal kiegészítette a 6/2024.(I.25.) önkormányzati rendelet 2 §-a. Hatályos: 2024. január 26. napjától. A rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[381] A rendelet 42. §-át a v) ponttal kiegészítette a 25/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2024. május 31. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

~~w) A 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignácutca – Fazekas Mihály utca – Külső-Szoboszlói út által határolt területen határolt területre vonatkozó szabályozásiterv módosítás fedvényterve.[382]~~
~~x) A Losonci István utca- Nagyatádi utca- 0183/23 hrsz utca- Külső Debreceni utca által határolt területegységre vonatkozó szabályozási tervmódosítás fedvényterve.~~
~~y)[383] A 3502. számú országos mellékút - Vidi-ér – 3506. számú országos mellékút - 01394/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület – 01394/2 hrsz-ú csatorna – 01390/12, 01390/13, és a 01390/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrész fedvényterve.~~
~~z) A Hajdúdorog közigazgatási határa – 01275 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 01277/7 és 01279 hrsz-ú közlekedési terület – 01280/9 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0180/10 hrsz-ú mezőgazdasági és erdőterület – 01283/4 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 01282 hrsz-ú közlekedési terület – 01286/1 és 01286/2 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 3506 j. Hajdúvid–Hajdúhadház összekötő út – 01289 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (Vidi-ér) – 01390/7, 01390/13, 01390/14, 01392/44, 01392/19 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 01385 hrsz-ú közlekedési terület – 05/1-14 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 04 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület (109. sz. Debrecen–Tiszalök vasútvonal) – 01145/1 és 01145/57 hrsz-ú közlekedési terület – 01142/438 hrsz-ú mezőgazdasági terület – tervezett és meglévő belterülethatár – 902/2 hrsz-ú vízgazdálkodási terület – 902/10 és 902/5 hrsz-ú közlekedési terület (Szaboles utca) – 1351 hrsz. (Szabad hajdú utca) – 1020 hrsz. – Fazekas Gábor körút – 1253/1 hrsz. (Tizenhárom Vértanú utca) – 1288/4 hrsz. (Győrössy kert) – Bethlen Gábor utca – 147 hrsz. (Cserna utca) – 101 hrsz. (Szondi György utca) – 1334/1, 1334/3 és 1334/5 hrsz. (Dorogi utca) – 1848 hrsz. (Keresztesi József utca) – 1870 hrsz. (Iskola utca) – 2026/1-3 hrsz. (Polgári utca) – 2106 hrsz. (Arad utca) – 2245 hrsz. (Nánási utca) – 2142 hrsz. (Kálvineum utca) – 1795 hrsz. (Vár utca) – 2175 hrsz. (Enyingi Török Bálint utca) – 2176 hrsz. (Luther Márton utca) – Hunyadi János körút – 1652 hrsz. (Luther Márton utca) – 1585 hrsz. (Fürdő utca) – 1417, 1422/10 és 1384 hrsz. (Alföld utca) – 1372 hrsz. (Téglagyár utca) – 1461/8, 01128/6, 01128/5, 01131/7 hrsz. (Pásztor utca és külterületi folytatása) – tervezett belterületi határ – 01126 hrsz. (Külső Nánási utca külterületi folytatása) – 01106/16 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 01106/17, 01105/3 és 01105/2 hrsz-ú közlekedési terület – 01164 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (Vidi-ér) – 01259 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület nyugati oldala – 01269 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület – 01271 hrsz-ú vízgazdálkodási terület – Hajdúdorog közigazgatási határa által határolt telektömbre és a 7822 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület (109. sz. vasútvonal) – 7854 hrsz-ú közlekedési terület (Kinizsi Pál utca) – 078 hrsz-ú közlekedési terület (Kinizsi Pál utca külterületi szakasza) – tervezett belterülethatár – 084 hrsz-ú közlekedési terület (Külső Hadházi út) – tervezett belterülethatár – 0160/44-45 hrsz-ú tervezett közlekedési terület – 0160/9 hrsz-ú közlekedési terület – 7154 hrsz. (Besenyő utca) – 7166 hrsz. (Szinya utca) – 7120 és 7360/1-3 hrsz. (Csaba királyfi utca) – 7411 hrsz. (Avar utca) – 7429/2 hrsz. – 7527 hrsz. (Hétvezér utca) – 7582 hrsz. – 7693/3-4 hrsz. – 7649/2 hrsz. (Nefelejcs utca) – 7713/1-2 hrsz-ú tervezett közlekedési terület – 7760 hrsz. (Pál Nagy Zsigmond utca) – 7821/1 hrsz-ú közlekedési terület – 6560 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.~~

A rendelet rajzi mellékleteit a következő szabályozási tervlapok képezik:
1. Hajdúböszörmény igazgatási területének szabályozási terve,
2. Hajdúböszörmény város belterületének szabályozási terve,
3. Hajdúböszörmény Város szabályozási terv módosítás 35 számú Főút melletti területekre (Kolozsvár utca - 35-ös számú főút - Külső-Újvárosi utca - Móra Ferenc utca - Fazekas Mihály utca - Bánság tér - Szoboszlói utca - Kolozsvár utca által határolt terület),

---

[382] A rendelet 42. §-át a w) ponttal kiegészítette a 33/2024. (IX.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 27. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[383] Beépített a 24/2026. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2026. szeptember 26. napjától. A rendelet előírásait a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

4. Bodaszőlő belterületének szabályozási terve,
5. Hajdúvid belterületének szabályozási terve,
6. Pród belterületének szabályozási terve,
7. Nyugati Ipari Park szabályozási fedvényterve,
8. Hajdúböszörmény Város szabályozási tervének módosítása 3 területi egységre (Kis-Bocskai szőlőskertben különleges terület kijelölése; gyűjtőút kijelölés a 35. sz. főút és a Dorogi utak közötti szakaszon; hibajavítás a Löki tanyánál): T-1m és T-2m jelű fedvénytervek,
9. Külső-Újvárosi út déli oldalának (M35 lehajtó és a Bél Mátyás utca között) szabályozási fedvényterve,
10. II. Rákóczi Ferenc utca - Gombos András utca - Bíró Péter utca - Corvin János körút által határolt területrész fedvényterve,
11. Jókai Mór u. - Korpona u. - Arany János u. - Kossuth Lajos u. által lehatárolt területrészt érintő szabályozási terv módosítás fedvényterve,
12. Külső-Hadházi u. - Ipartelepi út - Kinizsi Pál u. - 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) területre (Köröstej Kft. telephely) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
13. 35. fkl. út - Külső-Újvárosi út - M35 autópálya - 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
14. Külső-Hadházi u. - Ipartelepi út - Kinizsi Pál u. - 109 sz. vasútvonal által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
15. 056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz.-ú által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
16. Polgári utca - Muraköz tér - 2526 hrsz közút - 2547 hrsz csatorna - 2545 hrsz csatorna - 2530/3 hrsz út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
17. 055 hrsz-ú út - 056/4 hrsz-ú ingatlan - 053 hrsz-ú ingatlan - 056/1 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
18. a 35. fkl. út - 0384. hrsz.-ú csatorna - 0376. hrsz.-ú csatorna - 0377. hrsz.-ú ingatlan déli határa - 3274. hrsz.-ú út által határolt területre vonatkozó módosítás fedvényterve,
19. Külső-Újfehértói u. - 109 sz. Debrecen-Tiszalök vasútvonal - Téglási u. - Városkert u. - Radnóti Miklós u. által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
20. 0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
21. 353/3 hrsz-ú csatorna - 0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
22. Hajdúböszörmény közigazgatási határ, 0557/6, 0557/5, 0466 által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
23. A 35. számú főút - Kórház tér - Móra Ferenc utca - Mikszáth Kálmán utca - Erkel Ferenc utca - Semmelweis Ignác utca - Fazekas Mihály utca - Külső-Szoboszlói út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
24. A Losonci István utca - Nagyatádi utca - 0183/23 hrsz utca - Külső Debreceni utca által határolt területegységre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,
25. A 3502. számú országos mellékút - Vidi-ér - 3506. számú országos mellékút - 01394/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület - 01394/2 hrsz-ú csatorna - 01390/12, 01390/13, és a 01390/3 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrész fedvényterve,
26. A Hajdúdorog közigazgatási határa - 01275 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 01277/7 és 01279 hrsz-ú közlekedési terület - 01280/9 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 0180/10 hrsz-ú mezőgazdasági és erdőterület - 01283/4 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 01282 hrsz-ú közlekedési terület - 01286/1 és 01286/2 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 3506 j. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út - 01289 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (Vidi-ér) - 01390/7, 01390/13, 01390/14, 01392/44, 01392/19 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 01385 hrsz-ú közlekedési terület - 05/1-14 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 04 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület (109. sz. Debrecen-Tiszalök vasútvonal) - 01145/1 és

01145/57 hrsz-ú közlekedési terület - 01142/438 hrsz-ú mezőgazdasági terület - tervezett és meglévő belterülethatár - 902/2 hrsz-ú vízgazdálkodási terület - 902/10 és 902/5 hrsz-ú közlekedési terület (Szabolcs utca) - 1351 hrsz. (Szabad hajdú utca) - 1020 hrsz. - Fazekas Gábor körút - 1253/1 hrsz. (Tizenhárom Vértanú utca) - 1288/4 hrsz. (Győrössy kert) - Bethlen Gábor utca - 147 hrsz. (Cserna utca) - 101 hrsz. (Szondi György utca) - 1334/1, 1334/3 és 1334/5 hrsz. (Dorogi utca) - 1848 hrsz. (Keresztesi József utca) - 1870 hrsz. (Iskola utca) - 2026/1-3 hrsz. (Polgári utca) - 2106 hrsz. (Arad utca) - 2245 hrsz. (Nánási utca) - 2142 hrsz. (Kálvineum utca) - 1795 hrsz. (Vár utca) - 2175 hrsz. (Enyingi Török Bálint utca) - 2176 hrsz. (Luther Márton utca) - Hunyadi János körút - 1652 hrsz. (Luther Márton utca) - 1585 hrsz. (Fürdő utca) - 1417, 1422/10 és 1384 hrsz. (Alföld utca) - 1372 hrsz. (Téglagyár utca) - 1461/8, 01128/6, 01128/5, 01131/7 hrsz. (Pásztor utca és külterületi folytatása) - tervezett belterületi határ - 01126 hrsz. (Külső Nánási utca külterületi folytatása) - 01106/16 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 01106/17, 01105/3 és 01105/2 hrsz-ú közlekedési terület - 01164 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (Vidi-ér) - 01259 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület nyugati oldala - 01269 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület - 01271 hrsz-ú vízgazdálkodási terület - Hajdúdorog közigazgatási határa által határolt telektömbre és a 7822 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület (109. sz. vasútvonal) - 7854 hrsz-ú közlekedési terület (Kinizsi Pál utca) - 078 hrsz-ú közlekedési terület (Kinizsi Pál utca külterületi szakasza) - tervezett belterülethatár - 084 hrsz-ú közlekedési terület (Külső-Hadházi út) - tervezett belterülethatár - 0160/44-45 hrsz-ú tervezett közlekedési terület - 0160/9 hrsz-ú közlekedési terület - 7154 hrsz. (Besenyő utca) - 7166 hrsz. (Szinya utca) - 7120 és 7360/1-3 hrsz. (Csaba királyfi utca) - 7411 hrsz. (Avar utca) - 7429/2 hrsz. - 7527 hrsz. (Hétvezér utca) - 7582 hrsz. - 7693/3-4 hrsz. - 7649/2 hrsz. (Nefelejcs utca) - 7713/1-2 hrsz-ú tervezett közlekedési terület - 7760 hrsz. (Pál Nagy Zsigmond utca) - 7821/1 hrsz-ú közlekedési terület - 6560 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve,

27. A 2254 hrsz-ú közlekedési terület (Uzsok tér) - 2237 hrsz-ú közlekedési terület (Petneházy Dávid utca) - 1652 hrsz-ú közlekedési terület (Luther Márton utca) - 2175 hrsz-ú közlekedési terület (Luther utca, Enyingi Török Bálint utca) - 2245 hrsz-ú közlekedési terület (Nánási utca) - 2389 hrsz-ú közlekedési terület (Arad utca) által határolt telektömbre, az 1351 hrsz-ú közlekedési terület (Szabad hajdú utca) - 971 hrsz-ú közlekedési terület (Vitéz utca) - 879/1 és 879/2 hrsz-ú közlekedési terület (Újfehértói utca) - 822 hrsz-ú közlekedési terület (Városkert utca) - 763 hrsz-ú közlekedési terület (Szilágyi Erzsébet utca) - 544 hrsz-ú közlekedési terület (Téglási utca) - 613 hrsz-ú közlekedési terület (Szénássy Mátyás utca) - 879/3 hrsz-ú közlekedési terület (Újfehértói utca) - 1096 hrsz-ú közlekedési terület (Komáromi utca) - 1087, 1080 és 1044 hrsz-ú közlekedési területek - 1152 hrsz-ú közlekedési terület (Csokonai utca) - 1196 hrsz-ú közlekedési terület (Szabad hajdú utca) - 1020 hrsz-ú közlekedési terület (Fazekas Gábor körút) által határolt telektömbre és az 5796 hrsz-ú közlekedési terület (Vásár tér) - 5766 hrsz-ú közlekedési terület (Teleki utca) - 5764 hrsz-ú közlekedési terület (Széchenyi István utca) - 5757 hrsz-ú közlekedési terület (Kazinczy Ferenc utca) - 5710 hrsz-ú közlekedési terület (Lehel utca) - 5674 és 5653 hrsz-ú közlekedési terület (Apponyi Albert utca) - 5620 hrsz-ú közlekedési terület (Losonci István utca) - 6561 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület (109. sz. Debrecen-Tiszalök vasútvonal) - 0188 és 0199 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület - 0197 hrsz-ú közlekedési terület - 0202 hrsz-ú közlekedési terület (35102 j. Bodaszőlő bekötőút) - 0203/15 és 0203/16 hrsz-ú közlekedési terület - 0220 hrsz-ú közlekedési terület - 0218 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 0217/15 hrsz-ú mezőgazdasági terület - Debrecen közigazgatási határa - 0229/4 hrsz-ú közlekedési terület - 0229/30 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 0229/32 hrsz-ú közlekedési terület - 0226 hrsz-ú közlekedési terület - 0233/2 hrsz-ú közlekedési terület - 0234/45 hrsz-ú közlekedési terület - 0263 hrsz-ú közlekedési terület - 0264/47 hrsz-ú közlekedési terület - 0265 hrsz-ú közlekedési terület - 0268 hrsz-ú közlekedési terület - 0274 hrsz-ú közlekedési terület - 5235 hrsz-ú közlekedési terület (Kampler Kálmán utca) - 5332 hrsz-ú közlekedési terület (Juhász Gyula utca) - 5282 hrsz-ú közlekedési terület (Tóth Árpád utca) - 5391 hrsz-ú közlekedési terület (Juhász Gyula utca) - 5573/1 hrsz-ú közlekedési terület (Bánság

tér) - 5577/1 hrsz-ú közlekedési terület - 5797/2 és 5797/3 hrsz-ú közlekedési terület (Baltazár Dezső utca) által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.
28. A Dorogi utca-Bocskai tér-Iskola utca-Diószegi Sámuel utca által határolt telektömbre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.

**43. §**
**Záró rendelkezések**

E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. Hatályba lépés dátuma 2008. április 15. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. Egyidejűleg a 6/2002. (IV. 25.) Önk. sz. rendelettel módosított 11/1999. (VI. 24.) Önk. rendelet hatályát veszti.

Kiss Attila
polgármester

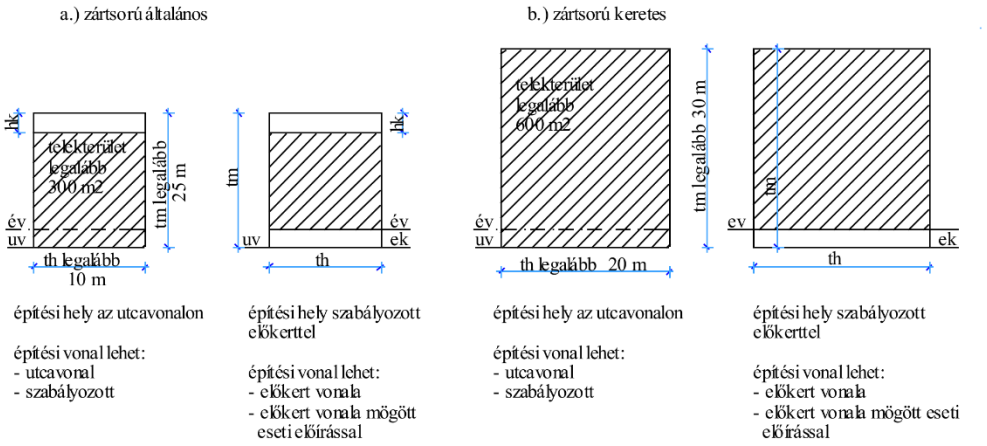
Dr. Ficsor László
jegyző

**1. melléklet**

# MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

**A.) zártsorú általános és keretes mód értelmezése és kezelése**

**I. Építési helyek:**




építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:
- utcavonal
- szabályozott

építési hely szabályozott előkerttel

építési vonal lehet:
- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti előírással

építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:
- utcavonal
- szabályozott

építési hely szabályozott előkerttel

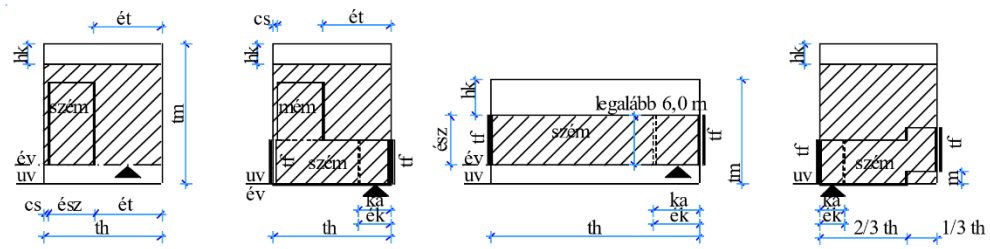
építési vonal lehet:
- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti előírással

**Jelmagyarázat:**

**hk** = hátsókert, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,00 m.
**ek** = előkert, mérete a HÉSZ-ben szabályozva, kialakult előkertekhez illeszkedve legalább 3,00 m.
**év** = építési vonal, HÉSZ-ben meghatározott vonal, ahová az épületeket a homlokzati határfallal kötelezően kell elhelyezni.
**th** = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.
**tm** = telekmélység, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás esetén kötelezően be kell tartani. Telekmegosztás, vagy telekhatár módosítás esetén a kötelezően betartandó telekszélesség mellett a betartandó telekterület függvényében alakul.
**uv** = utcavonal, a telkek utcai homlokvonalának összessége.

**II. Épület elhelyezés szabályai az építési helyen belül (példák)**

**a) zártsorú általános beépítési mód esetén, közbenső telkek, beépíthetőség: max.40%.**




oldalhatáron álló épületelhelyezés

zártsorú épületelhelyezés, udvari épületszárnnyal

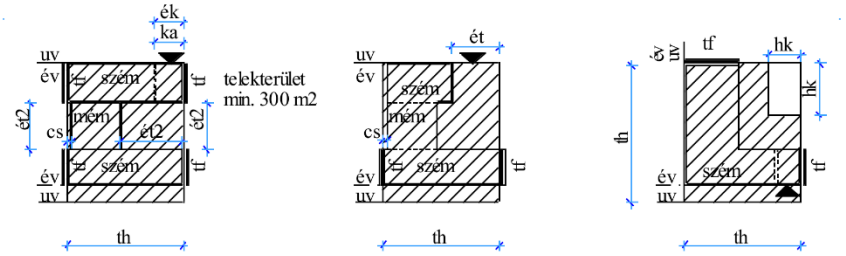
zártsorú épületelhelyezés kismélységű telken

zártsorú épületelhelyezés, visszaugratott épületrésszel

**Jelmagyarázat:**

**cs** = csurgótávolság, mérete: **0** – 1,0 m.
**ét** = szabályozott építménytávolság, mérete: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetén: oldalkert + csurgótávolság
**ész** = épületszélesség, mérete: legalább 6,0 m oldalhatáron álló épületszárnynál legalább 5,0 m
**szém** = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott
**mém** = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.
**ka** = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.
**ék** = épületköz, mérete 4,0 m, legfeljebb 6,0 m.
**tf** = tűzfal, mérete 8,0 – 12,0 m, az építési vonaltól
**m** = visszalépés, mérete telek homlokvonal 1/3-a, mélysége 3,0 m. **Közhasznú épület esetén a homlokvonal ½-e is lehet.**

**Átmenő és saroktelkek.** Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, lakó- és vegyes zónában eltérő mértékű, de a közbenső telkek mértékénél nagyobb.



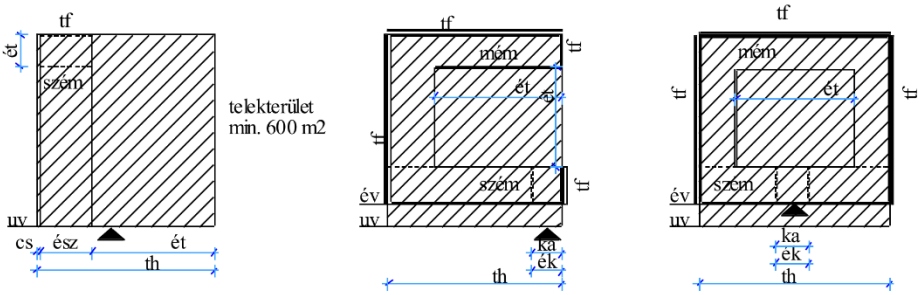

átmenő telek mindkét utca felől zártsorú épületelhelyezéssel

átmenő telek egyik utca felől zártsorú, míg a másik utca felől oldalhatáron álló épületelhelyezéssel

saroktelek mindkét utca felől zártsorú beépítéssel

**ét 2** = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető
**megjegyzés**: a kapualj (**ka**) és épületköz (**ék**) létesítése vagylagos

**b) zártsorú keretes beépítési mód esetén, közbenső telkek, beépíthetőség: HÉSZ szerint**

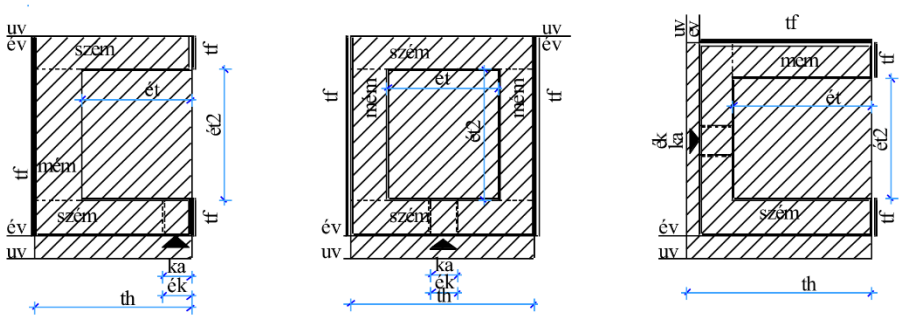



oldalhatáron álló épületelhelyezés
Ha a telekhatáron összeépül tűzfal, ha nem, az előírt építménytávolságot kell tartani

részben körbeépített a telekhatáron

teljesen körbeépített a telekhatáron

**Átmenő és saroktelkek.** Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, a közbenső telekkel egyenértékű.




kétutcás átmenő telek, telekhatárok részben beépítve

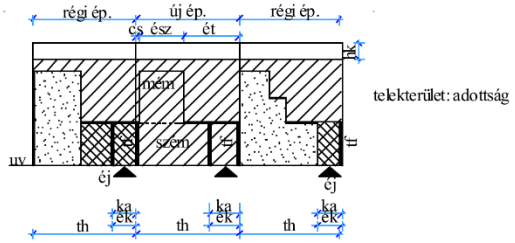
kétutcás átmenő telek telekhatárok mentén beépítve

saroktelek, telekhatárok részbeni beépítésével

**ét 2** = telken belüli építménytávolság, tűztávolságként kezelhető
**megjegyzés**: a kapualj (**ka**) és épületköz (**ék**) létesítése vagylagos, az építési vonal (**év**) HÉSZ szerint, illetve szabályozási terv szerint is.

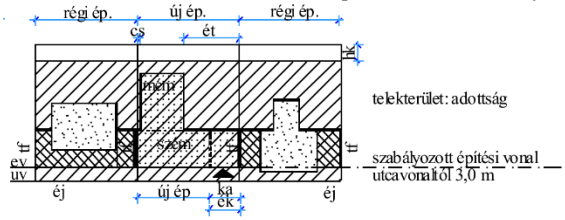
**c) épület elhelyezés az értékvédelmi zónában**

**1.) ha a két szomszédos telken levő épület elhelyezkedése utcavonali**



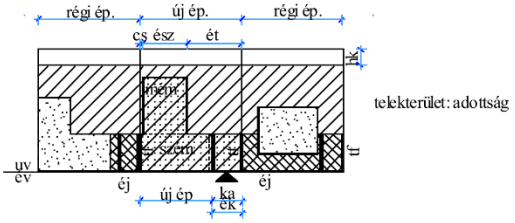

Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfallal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítésépítmény). Az udvari szárny maximális építménymagassága (**mém**) 6,0 m, építménytávolság (**ét**) 6,0 m.
**éj** = építési jog: a meglévő épület elhelyezéstől függetlenül az építési jog legfeljebb 12,0 m mélyen és tűzfalasan az utcavonali beépítésre vonatkozik. Az utcavonali beépítés az elsődleges építési jog.
Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.

**2.) ha a két szomszédos telek épületei előkertes elhelyezésűek**




Az épületet az utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfallal. Épületköz esetén nem szükséges kerítésépítmény.
**éj** = építési jog: elsődlegesen az utcával párhuzamos beépítésre vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, melyet a telekhatárig kell biztosítani. Tűzfalas kialakításnál épületközt (4,0-6,0 m) kell tartani (**ék**).

**3.) ha a két szomszédos telek egyikén, utcavonalon elhelyezett épület van, míg a másikon előkertesen elhelyezett**

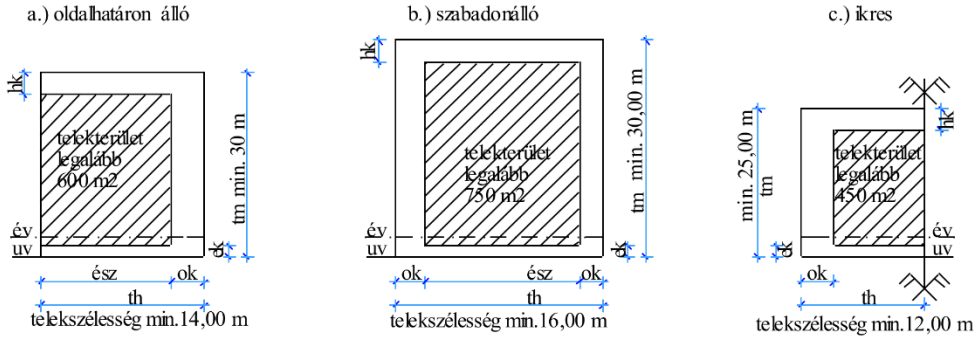



Az épületeket az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfallal. Épületköz esetén kerítésépítmény szükséges
**éj** = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésére vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, tűzfalas kialakításnál épületközt (**ék**). Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.
**A hátsókert gépjárművel való megközelíthetőségét mindhárom esetben biztosítani kell.**

# MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.

**B.) oldalhatáron álló, szabadonálló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése**

**I. Építési helyek:**




Építési hely az előkert és oldalkert vonalával meghatározott. Építési helyen belül az építési vonal lehet: előkert vonalával, vagy attól hátrább, a telek felé meghatározott.

**Jelmagyarázat:**

**ek**[384, 385] = előkert: ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál: 5,0 m. Kialakult helyzetnél: az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Ipari és kereskedelmi, gazdasági területen: 15,0 m, de csak szabadonálló beépítési mód esetén. Különleges területeknél: kötelező építési vonallal meghatározott.

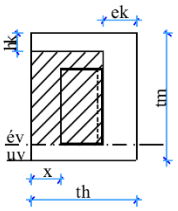
**ok** = oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Ha lakóterületen zömmel már beépített telkeken a régi szabályok szerint 4,0 m volt, akkor a méret 4,0 m-re csökkenthető < 5,0 m építménymagasságnál. Szabadonálló és ikres beépítésnél szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.

**II. Épület elhelyezés szabályai építési helyen belül (példák)**

**a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén**

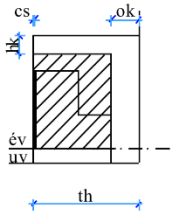
[384] A ek=előkert jelmagyarázatot módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. A rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.
[385] Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 8. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

közbenső telkek



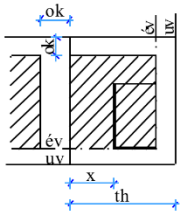

ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető

x= ha a távolság a szabályozott építménymagasság fele és az oldalkert szomszédos, akkor homlokzatosítható

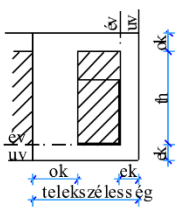



ha az épületelhelyezésnél a csurgótávolság is elő van írva, akkor az építési vonal az oldalkert felől is meghatározott, ami a csurgótávolság (cs = 0,5-1,0 m) lehet

saroktelkek




a.) ha az építési hely telekhatáron van



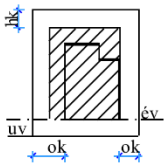

b.) ha az építési hely a szomszéd telek felől oldalkertes

mindkét esetben az épület elhelyezése a mindkét utcai építési vonallal meghatározott

x= ha az épület a telekhatártól elmarad, teljesértékű homlokzat csak akkor alakítható, ha az "x" méret a szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m

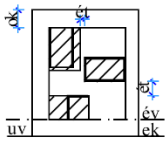
**b.) szabadonálló beépítési mód esetén**

közbenső telkek



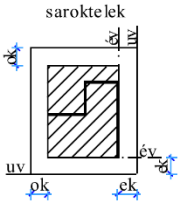

ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület építési helyen belül bárhol elhelyezhető

telepszerű beépítés




több építési hely van, melyek egymástól esetileg meghatározott építménytávolságra (ét) vannak. Csak az előírt építési vonalat kell tartani és az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők

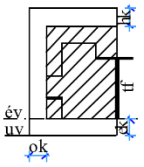
saroktelek



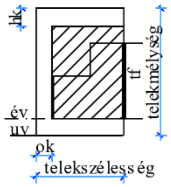

az épület elhelyezése a mindkét utca felőli építési vonallal meghatározo

**c.) ikres beépítési mód esetén**

közbenső telkek

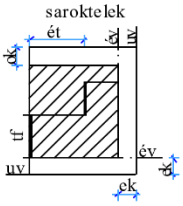



ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épületet a tűzfallal, valamint az építési vonalra kell elhelyezni




ha az oldalkerti és utcai építési vonal is meghatározott, csak a hátsókert felé változtatható az épületelhelyezés

saroktelek

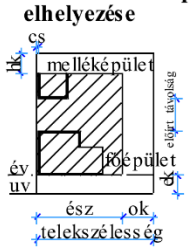



az épület elhelyezését mindkét irányban a kötelezően betartandó építési vonal határozza meg. Homlokzatosítás esetén az építmény távolságot (ét) be kell tartani

# MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

**C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése**

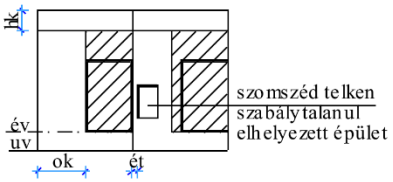
**I. Fő és melléképület, és elhelyezése**




Főépület: a HÉSZ-ben leírt főfunkciók.
Mindig az építési vonalra helyezendő.

Melléképület: Kiegészítő funkciók.
Az építési helyen belül a főépület mögé kell elhelyezni, a főépülettől előírt távolságra

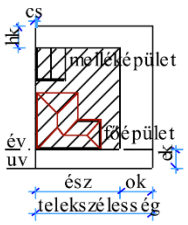
**II. Építménytávolságra vonatkozó engedmények**




ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílásnélküliek és az egyik tűzfalas, vagy nem éghető eres kiképzett
ok = ha régebbi szabályok szerint zömmel már beépített területen 4,0 m-es oldalkertek vannak, akkor 4,0 m lehet, ha az építménymagasság 5,0 m-nél kevesebb

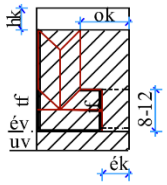
**III. „Hajlított" házak:**

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



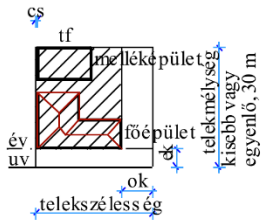

Az épület utcával párhuzamos nyeregtetőjű és "L" alakban az oldalhatár felé befordul.
Az oldalkert felé teljes értékű homlokzatképzéssel

b.) zártsorú általános és keretes beépítési módnál




Az épület utcával párhuzamos nyeregtetőjű. Az udvari szárny legfeljebb 6,0 m.
Az utcai épület szárny rendszerint magasabb és mindkét végén tűzfalas.
Az épületköz min. 4,0 m, max. 6,0 m.
Tűzfal csak akkor hagyható el, ha az előírt oldalkerti méret kialakítható.
Az utcavonal kapualjjal végig is építhető.

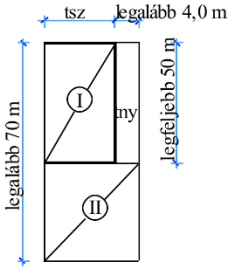
**IV. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése**




A melléképület a hátsó telekhatárra is építhető:
a.) tűzfallal, ha a szembenlevő telek is kismélységű, vagy lapos
b.) nyeregtetővel, ha a szembenlevő telken az előírt méretű hátsókert kialakítható

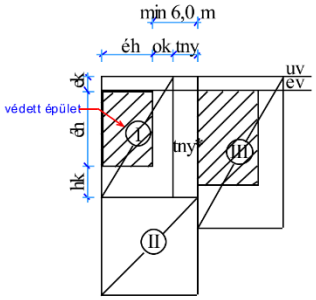
Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

## V. Nyeles telek




**tny** = teleknyél: hossza legfeljebb 50 m
szélessége legalább 4,0 m
telekterületek: az I. és II. telek területe legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület

**tsz** = telekhomlokvonal szélessége az övezetben előírt legkisebb telekszélesség



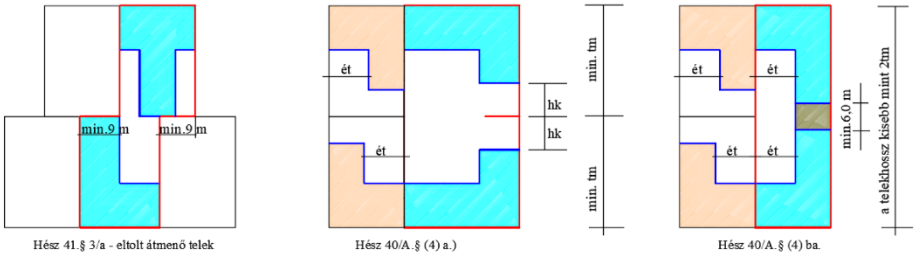

oldalhatáron álló beépítési mód és beépített környezet esetén:

**ok** = oldalkert, mely szomszédos a teleknyéllel, legkisebb szélessége a szabályozott építménymagasság de legalább 4,0 m, védett épület esetén, ha az 6,0 m-nél nem nagyobb 3,0 m. Ez esetben a oldalkert és teleknyél együttes mérete legalább 6,0 m.

**tny*** = ha a teleknyél szomszédos az oldalkerttel, a szélessége 3,0 m lehet, de a két terület közötti kerítés nem lehet tömör és falazott és 1,50 m-nél magasabb

**éh** = építési hely: elő, oldal és hátsókert által meghatározott telken belüli hely.

# MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV.[386]

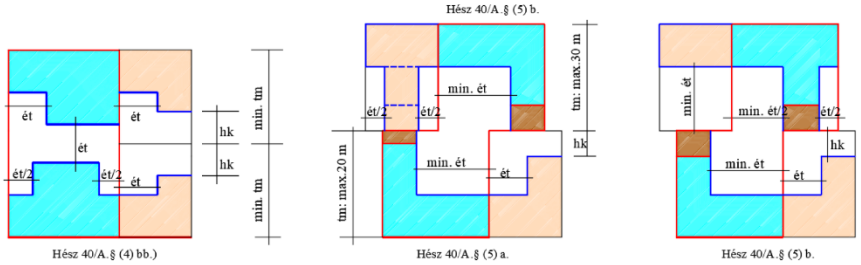



Hész 41.§ 3/a - eltolt átmenő telek

Hész 40/A.§ (4) a.)

Hész 40/A.§ (4) ba.

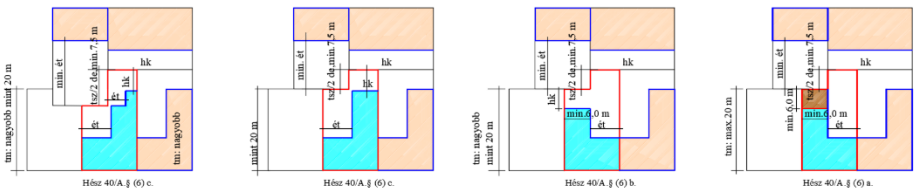
hk = hátsókert
tm = telekmélység
ét = építménytávolság, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m.




Hész 40/A.§ (4) bb.)

Hész 40/A.§ (5) a.

Hész 40/A.§ (5) b.




[386] A rendelet 1. mellékletét kiegészítette a MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV. megnevezésű ábrasorral és a hozzá tartozó magyarázatokkal a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. október 9. napjától.

# TERVLAPOK

# TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:1000

Vt 10 0060 (B)

Vk 100675 (B)

Kereszteti J. utca

Diószegi S. utca

Szent István utca

Bocskai tér

Bocskai szobor

Délibáb Halászcsárda

Orvosi rendelő

Országos Levéltár

Takarék Szöv.

## Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határa
- Épületek
- Övezethatár
- I. rendő közlekedési célú közterület
- II. rendő közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemléki környezet
- Helyileg védett épület
- Helyi védett épület telke
- Szintvonalak
- Építési hely
- Vízminőség-védelmi terület

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)
Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

Lk kisvárosias lakózóna
Lke kertvárosias lakózóna
Ge egyéb ipari gazdasági zóna
Gk kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna
Ki különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgári
3. kisvárosias
4. kisböszörményi
5. hagyományos kistérségi
6. külsőségi
7. egyéb

Ln .2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..3... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-telepszerű
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú-általános
6. zártsorú-kertes
0. adottságoktól függő

Ln ...4.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

| | |
|---|---|
| 1 | 200 m2 |
| 2 | 300 m2 |
| 3 | 450 m2 |
| 4 | 600 m2 |
| 5 | 750 m2 |
| 6 | 900 m2 |
| 7 | 1100 m2 |
| 8 | 2500 m2 |
| 9 | 4000 m2 |
| 0 | adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű |

Ln ....5. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyni a telek előírt legkisebb zöldfelületi fedettsége

| beépítettség: | zöldfelületi fedettség: |
|---|---|
| 1 5 % | 70 % |
| 2 15 % | 60 % |
| 3 20 % | 55 % |
| 4 30 % | 45 % |
| 5 40 % | 35 % |
| 6 50 % | 25 % |
| 7 60 % | 20 % |
| 8 80 % | 10 % |
| 9 100 % | - |
| 0 adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető | |
| y 50 % | 20 % |

Ln .....6 a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi az előírt építménymagasság

| | |
|---|---|
| 1 | <4.5 m |
| 2 | <6.0 m |
| 3 | 4.5-7.5 m |
| 4 | 7.0-10.0 m |
| 5 | 8.5-12.5 m |
| 6 | 12.0-15.0 m |
| 7 | a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +- 1,5 m |
| 8 | 16.0 m |
| 0 | legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága |
| X | 18.0 m |

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "


K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART


| | | | |
|---|---|---|---|
| megrendelő: | HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | dátum: | 2026.11 |
| terv: | HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | Tm-1Sz |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERV | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: | Füzesi Attila |

# SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSA

M 1:1000

Vt 10 0060 (B)

120

Vk 10 0000 (B)

1. Vk-10 0000 (B)→Vk-100675 (B)

Kereszteti J. utca

Diószegi S. utca

Szent István utca

Kassa utca

Bocskai tér

Bocskai szobor

Bocskai István Gimnázium

2sz. Általános Iskola

1sz. Általános Iskola

Délibáb Halászcsárda

Orvosi rendelő

Országos Levéltár

Takarék Szöv.

0020221-1

0020217-1

0020219-1

## Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Földrészlet határa
- Épületek
- RL Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Övezeti/építési övezeti változások

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)
Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

| | |
|---|---|
| Lk | kisvárosias lakózóna |
| Lke | kertvárosias lakózóna |
| Ge | egyéb ipari gazdasági zóna |
| Gk | kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna |
| Ki | különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt |

Beépítésre nem szánt területen belül:

| | |
|---|---|
| Z | közpark zóna |

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgári
3. kisvárosias
4. kisböszörményi
5. hagyományos kistérségi
6. külsőségi
7. egyéb

Ln .2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln ..3... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-telepszerű
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártsorú-általános
6. zártsorú-kertes
0. adottságoktól függő

Ln ...4.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

| | |
|---|---|
| 1 | 200 m2 |
| 2 | 300 m2 |
| 3 | 450 m2 |
| 4 | 600 m2 |
| 5 | 750 m2 |
| 6 | 900 m2 |
| 7 | 1100 m2 |
| 8 | 2500 m2 |
| 9 | 4000 m2 |
| 0 | adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű |

Ln ....5. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyni a telek előírt legkisebb zöldfelületi fedettsége

| | beépítettség: | zöldfelületi fedettség: |
|---|---|---|
| 1 | 5 % | 70 % |
| 2 | 15 % | 60 % |
| 3 | 20 % | 55 % |
| 4 | 30 % | 45 % |
| 5 | 40 % | 35 % |
| 6 | 50 % | 25 % |
| 7 | 60 % | 20 % |
| 8 | 80 % | 10 % |
| 9 | 100 % | - |
| 0 | adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető | |
| y | 50 % | 20 % |

Ln .....6 a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi az előírt építménymagasság

| | |
|---|---|
| 1 | <4.5 m |
| 2 | <6.0 m |
| 3 | 4.5-7.5 m |
| 4 | 7.0-10.0 m |
| 5 | 8.5-12.5 m |
| 6 | 12.0-15.0 m |
| 7 | a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +- 1,5 m |
| 8 | 16.0 m |
| 0 | legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága |
| X | 18.0 m |

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

| | | | |
|---|---|---|---|
| megrendelő: | HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | dátum: 2026.11 | VSz-1 |
| terv: | HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | | |
| rajz: | SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁS | | |
| felelős tervező: | Kőszeghy Ábel TT-09-0655 | településtervező munkatárs: Füzesi Attila | |