

# **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.) 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. §<sup>1</sup>**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- (1) A rendelet hatálya Hajdúböszörmény város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Hajdúböszörmény Város önkormányzatának a településképp 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 területrésze érvényes módosításával aktualizált, szelvényeken ábrázolt külterületi és belterületi szabályozási tervlapok, a szabályozási terv jelmagyarázata, valamint a magyarázó ábrák.

**2. §**

**A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk**

---

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- (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) <sup>3</sup>
- (5) <sup>4</sup>
- (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.<sup>5,6</sup>
- (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  $\pm 2$  méterrel pontosíthatók a szabályozási terv módosítása nélkül. Ez a pontosítási mérték alkalmazható a rajzi, és alapadat pontatlanságból eredő hibák korrigálására, melynek pontos adatai meghatározásához  $\pm 2$  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.<sup>7,8</sup>
- (8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.
- (9) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók magánút, közcélú vízelétesítmény kialakítása, vagy közműépítmény elhelyezése érdekében.<sup>9</sup>

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-től

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-től

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

## 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.<sup>10,11</sup>

#### 4. §

##### A zónaelőírások

- (1) <sup>12</sup>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<sup>13</sup>

#### 5. §

##### a terület-felhasználás rendszere

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
  - a.) horizontális rendeltetési zónák:
    - I. a beépítésre szánt területen:
      - a) lakó (Ln; Lk; Lke; Lf)
      - b) vegyes (Vt; Vk)
      - c) gazdasági (Gk; Gip; Ge)
      - d) különleges (Ki; Kh; Kio-e ;Kio-ü; Kkő; Kül-k;l Kio-mü; Kio-tő)
      - e) üdülő (Üü;)

<sup>10</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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.

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<sup>14</sup>**

**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.,<sup>15</sup> A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, beleértve 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 üzemanyag-töltő.

c.,<sup>16 17, 18</sup>

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., személygépjármű tárolóhoz kapcsolódó üzemanyag-töltő, és önálló üzemanyag-töltő állomás,

<sup>14</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>17</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>18</sup> A 6.§ (1) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

- 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
- 3.,<sup>19</sup>
- 4., melléképület<sup>20</sup>

(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.,<sup>21</sup> 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.,<sup>22, 23, 24</sup>
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
  - 1.,<sup>25</sup>
  - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - 3. Önálló gépjárműtároló épület, melléképület 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken, kisgarázs, sorgarázs az egyéb karakterű zónák esetén.<sup>26</sup>
  - 4. árnyékszék<sup>27</sup>
- e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k.) és l.) pontjait is alkalmazni kell.<sup>28</sup>

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> Kiegészítette a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>23</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>24</sup> A 6.§ (2) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>27</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

### (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.,<sup>29</sup> 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 m<sup>2</sup> szintterülettel, a külső körutat övező zónában legfeljebb hat vendégszobával, 18 férőhellyel és legfeljebb 480 m<sup>2</sup> szintterülettel,
9. árnyékszék (közcsatornával el nem látott területen).

c.,<sup>30,31,32</sup>

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1.<sup>33</sup>
- 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.

### (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.,<sup>34</sup> A zóna területén elhelyezhető:

<sup>28</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> A rendelet 6.§ (3) bek. c. pontját 4. és 5. pontokkal kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>31</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>32</sup> 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.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.

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

c.,<sup>35</sup>

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően vagy 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken melléképület<sup>36</sup>
- 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.,<sup>37</sup> A zóna területén elhelyezhető:

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

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>37</sup> 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.,<sup>38,39,40</sup>

d.,<sup>41,42</sup> 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.<sup>43</sup> 1500 m<sup>2</sup>-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.<sup>44</sup>

## (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.,<sup>45,46,47</sup> A zóna területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
- 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 5., sportépítmény
6. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

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

c.,<sup>48,49</sup> A zóna területén kivételesen helyezhető el:  
többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

<sup>38</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>39</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>42</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> Beiktatta a 48 /2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>45</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>46</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>49</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- 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.<sup>50,51</sup>

## 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.<sup>52,53</sup>
- c.,<sup>54</sup>

### (1a)<sup>55</sup> 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,

<sup>50</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>51</sup> 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.

<sup>52</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>53</sup> 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.

<sup>54</sup> A 8.§ (1) bekezdés c) pontját hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

<sup>55</sup> Beiktatta a 31/2021. (XII.16.) Önk. rendelet. Hatályos 2021. 12. 17. napjától azzal, hogy rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

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. <sup>56</sup>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 építmények, 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)<sup>57</sup> 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 helyezhetők el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- c) Az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén az előkert HÉSZ szerinti értéke a szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában alkalmazandó csak.<sup>58</sup>
- d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.<sup>59</sup>
- 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 munkás-

<sup>56</sup> 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.

<sup>57</sup> Módosította az 5/2015.(II.13.) önk. rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.

<sup>58</sup> A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.

<sup>59</sup> 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 lévő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

szálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók.<sup>60</sup>

## 9. § Üdülő zónák

### (1) Üdülőházas zóna (Üü)

- a., A zóna elsősorban olyan üdülőépületek, üdültáborok 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).<sup>61,62</sup>
- 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<sup>2</sup>-nél nagyobb területű kereskedelmi és vendéglátó létesítmény.<sup>63</sup>

## 10. §<sup>64</sup> Különleges zónák

### (1) Különleges intézményi zóna (Ki)

- 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)<sup>65,66</sup>
- b. A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkcióhoz kapcsolódó építmények, és azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

<sup>60</sup> 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.

<sup>61</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>62</sup> 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.

<sup>63</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>64</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 29-től

<sup>65</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>66</sup> 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., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos rendeltetést, illetőleg használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg övezetekre, építési övezetekre.<sup>67</sup>

(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.<sup>68</sup>
- 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.<sup>69</sup>

(3)<sup>70</sup> Különleges közlekedési zóna (Kkő)

- 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 közművesítettséggel mellett.
  - 4., üzemanyagtöltő.

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

- a. A zónába azok a meglévő mezőgazdasági majorok tartoznak, melyeknek a területét a mezőgazdasági művelésből 2009. december 1. előtt kivontak, és a szabályozási tervlap tartalmazza. (41.§ 28.p.)
- b. Az építési telkek a legnagyobb beépítettség 30%.  
Ezt az előírást kell alkalmazni a 2009. december 1. előtt művelés alól kivont területen lévő tanyaudvarokra is. A telken 30% zöldfelületi fedettséget kell biztosítani, elsősorban a telekhatár körbe fásításával.
- c. A tanyaudvarok telkét nem, a mezőgazdasági majorok területét legalább 2500 m<sup>2</sup> és 30 m széles építési telekre lehet felosztani a telekalakítás általános előírásainak alkalmazásával, ha a felosztható terület nagyobb 10.000 m<sup>2</sup>-nél.
- d. A mezőgazdasági majorok, valamint a tanyaudvarok telkeinek területét csak birtokközponttá fejlesztés esetén lehet növelni a beépítésre nem szánt területeken, 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 gyp/rét-legelő, nádas, kivett mocsár, vízállás, és kivett állami (katonai) terület.

<sup>67</sup> 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.

<sup>68</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.

<sup>69</sup> 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.

<sup>70</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

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.<sup>71,72,73</sup>

f.) A **Kio-mű\*** építési övezet esetében:

fa)<sup>74</sup> 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 elszívárogtatható 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 víz-elvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.<sup>75</sup>

fe)<sup>76</sup> A Kio-mű\* építési övezetek területén újonnan kialakított magánút legkisebb szélessége egyedi útügyi méretezés alapján állapítandó meg, mely szabályozási szélesség 8 méteres szélességnél kisebb is lehet.

ff)<sup>77</sup> A Kio-mű\* 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 értéke, de nem lehet kevesebb mint 6,0 méter.

fg)<sup>78</sup> 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 tetőszer-

<sup>71</sup> Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>72</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>73</sup> 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.

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

<sup>75</sup> Kiegészítette a 18/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. június 29. napjától.

<sup>76</sup> 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.

<sup>77</sup> 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.

<sup>78</sup> 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.

kezet 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.<sup>79</sup>

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

A különleges energia-szolgáltató üzemi területbe azok a legalább 1 ha területigényű energia-szolgáltató létesítmények, nagyfeszültségű elektromos állomások 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.<sup>80,81,82</sup>

(7) <sup>83,84,85</sup>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 építmény nem helyezhető el a (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépíthetőség mértékébe beszámítható.

b. Különleges beépítésre nem szánt területek

A zóna a különleges célokat szolgáló, különleges 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 meglévő 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.

<sup>79</sup> 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.

<sup>80</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>81</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>82</sup> 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.

<sup>83</sup> Számozást módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>84</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>85</sup> 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 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.<sup>86</sup> 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 (m<sup>2</sup>) 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,

fc b) 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.

#### (8)<sup>87,88</sup> Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü)

A különleges üzemi területbe azok a legalább 10.000 m<sup>2</sup> területigényű építőanyag, útépitési 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%<sup>89</sup>. A telek területén a csapadékvíz elvezetéséről víz-visszatartással gondoskodni kell.

#### (8a) Különleges beépítésre szánt üzemi zóna (Kio-ü\*)

(a) A különleges üzemi területbe a legalább 4.000 m<sup>2</sup> területigényű gazdasági tevékenységi célú (termelés, előállítás, raktározás,...stb) építmények elhelyezésére alkalmas területek tartoznak.

<sup>86</sup> 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.

<sup>87</sup> Megállapította a 66/2012. (II.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2013. január 21-től, azzal, hogy a hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben akkor alkalmazható, ha a kérelmezőre, és a kérelem tárgyára vonatkoztatva kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

<sup>88</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>89</sup> 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..



- (b) Az építési övezetben elsősorban az építőanyag-, útépitési kevert anyag előállításán túl mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő előállítás, logisztikai és általános raktározási tevékenység céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (c) Az építési övezet területén a főrendeltetés épületei és építményei, valamint azokat kiegészítő építmények, melléképítmények helyezhetők el.
- (d) Az építési övezet területén továbbá elhelyezhető a fő rendeltetésen kívül igazgatási-, iroda és 10000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató épület is.
- (e) Az építési övezetben legalább részleges közművesítettséget szükséges kialakítani a 26.§ (2) bekezdésétől eltérően, a szabályozási terv szerinti beépíthetőségi paraméterek betartásával és beépítés előtt a telek vízrendezéséről, csapadékvíz elvezetéséről vízviasszatartással szükséges gondoskodni.
- (f) Technológiai építményrészek a szabályozási terv által meghatározott építménymagassági korláton az indokoltság mértékéig nyúlhatnak túl, de nem haladhatják meg a 30 métert.
- (g) 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.
- (h) Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.
- (i) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszívárogatható 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.

(9)<sup>90</sup> Beépítésre szánt Nagyterjedésű kereskedelmi logisztikai, kereskedelmi, különleges terület övezete (Kül-kl)<sup>91</sup>

- a) A övezet területén nagyterjedésű 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<sup>2</sup>. Minimum 10000 m<sup>2</sup> mértékű telekhatár rendezés esetén - minimum 10000 m<sup>2</sup>-rel változik ingatlan terület -15000 m<sup>2</sup> 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 tölcser 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)<sup>92</sup> Különleges - egyéb helyi sajátosságot hordozó - lovarda és kereskedelmi célú terület (Ke-lok)

<sup>90</sup> Megállapította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.

<sup>91</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

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:

- 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<sup>2</sup>

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 (Köa)

---

<sup>92</sup> 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.

- 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, vízvezetési 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 területrészt legfeljebb 30 %-os a teljes közlekedési terület max 5 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.<sup>93</sup>

(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 területrészt beépítettsége legfeljebb 30 %, a teljes közlekedési terület legfeljebb 5 %-a, az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.<sup>94</sup>

(3) <sup>95</sup>

## 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) <sup>96</sup>

## 13. § Erdő zónák

<sup>93</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>94</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>95</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

<sup>96</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

## (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 m<sup>2</sup> területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 2 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, erdei kilátót, magaslest, illemhelyeket, az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.<sup>97</sup>
- c., Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építmények 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<sup>2</sup>-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)<sup>98</sup>

## 14. §<sup>99</sup> Mezőgazdasági zónák

## (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

- a., A zónába a volt zártkertek területei tartoznak.
- b)<sup>100</sup> A zóna területén, a növénytermesztés, és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
  - ba) A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
  - bb) A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú 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 m<sup>2</sup>-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)<sup>101,102</sup> A Rákóczi kertben - a szabályozási terv szerinti területen - lakóépület a legalább 2000 m<sup>2</sup> területű és legalább 16 m szélességű szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú

<sup>97</sup> 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.

<sup>98</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

<sup>99</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>100</sup> Az (1) bekezdés b) pontját módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>101</sup> Módosította a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

- 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)<sup>103</sup> A Rákóczi kertben a bd)1 pont előírásaitól eltérően lakóépület legalább 2000 m<sup>2</sup> területű, a zártkerti művelés alól kivett telken is elhelyezhető legfeljebb 5% beépíthetőséggel, mely teljesen igénybe vehető lakóépület elhelyezése céljából.
- bf)<sup>104</sup> 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<sup>2</sup>-t sem. Ebből legfeljebb 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.<sup>105</sup>
- 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 telken 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:

<sup>102</sup> 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.

<sup>103</sup> 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.

<sup>104</sup> 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.

<sup>105</sup> 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.

- 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 gyepterület, nádas, vízállásos terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el épület.

- c.,<sup>106</sup> 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<sup>2</sup>-t foglalhat el.<sup>107</sup> Ebből legfeljebb 180 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>-t foglalhatnak el.
- f.,<sup>108</sup> 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 gyepterület, 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.,<sup>109</sup>
- h.,<sup>110,111</sup>
- i.,<sup>112</sup>

(4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.
- b.,<sup>113</sup> 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:

<sup>106</sup> 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.

<sup>107</sup> 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.

<sup>108</sup> 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.

<sup>109</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>110</sup> Módosította a 30/2014. (IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01.-jétől

<sup>111</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>112</sup> 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.

<sup>113</sup> Módosította a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

- 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<sup>2</sup> építhető be. Ebből legfeljebb 180 m<sup>2</sup> területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.
- 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.<sup>114</sup>
- f., A zóna területén birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak abban esetben lehet létesíteni, ha az érintett telek a művelésből kivont és más jogszabály azt ki nem zárja.  
Birtokközpontnak nem nyilvánított telek tanyaudvarán (41 § (38). bek.) a mezőgazdasági rendeltetési előírások szerinti építés a telek beépíthetőségének mértékét meg nem haladóan a beépítettség 30 %-ra növelhető. Tanyaudvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett, a b, és c, pontok szerinti feltételekkel építhető, vagy a meglévő lakás egy alkalommal legfeljebb 50 m<sup>2</sup>-rel bővíthető 30 % zöldterületi fedettség mellett. Ez esetben az a., és b., pontok előírásait nem kell alkalmazni.<sup>115</sup>
- 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 területhasználathoz 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.<sup>116</sup>
- b, A zónákba eső, legalább 20 m szélességű telkeken a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos gazdasági épületek építhetők.
- c, A beépíthető legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>
- d, Az épület építmény magassága 4,5 m.  
A gazdasági épület alapincézhető.
- e, A beépítettség mértéke 5%.<sup>117</sup>

<sup>114</sup> A rendelet 14. § (4) bekezdés e) pontjában a „35-45°-os hajlású magas tetővel kell kialakítani” szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>115</sup> 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.

<sup>116</sup> 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.

- f, Telkenként két db. gazdasági épületet lehet építeni.<sup>118,119</sup>  
 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.  
 i, <sup>120, 121</sup> 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,<sup>122</sup>  
 - 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 töltésrészübe csak földdel körülvett alapfallal nyúlhat be, az épületnek itt helyiség-légtére (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 partvonalától számítva 6 méter.<sup>123</sup>

<sup>117</sup> 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.

<sup>118</sup> A rendelet 14. § (5) bekezdés f) pontjában a „melyet 35-45%-os hajlású magas tetővel kell kialakítani” szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>119</sup> 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.

<sup>120</sup> 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.

<sup>121</sup> Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 1. §. Hatályos: 2023. VI. 30.-tól.

<sup>122</sup> 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.

<sup>123</sup> 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.



## 16. §<sup>124</sup>

### Vertikális rendeltetési zóna

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

## 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.<sup>125</sup>

### 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.<sup>126</sup>

Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint

K = kialakult / T = tervezett / x = választható

<sup>124</sup> 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.

<sup>125</sup> 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.

<sup>126</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőszörményi		5 Hagymányos 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
<b>Szabadon álló telepszerű, úszó építési telkes 1*</b>	<b>0 - ki-ala-kult</b>													<b>X</b>	<b>X</b>
	<b>1</b>													<b>újonnan nem alakítható</b>	
	<b>2</b>														
	<b>3</b>														
	<b>4</b>														
	<b>5</b>														
	<b>6</b>														
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		
Zárt sorú 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
Zárt sorú keretes 6	3														
	4		x												
	5		x												
	6		x												

<sup>127</sup> A táblázatot módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

	7		x		x										
	8		x		x										
	9		x		x										
Adottságoktól 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- hatá-ron álló 3	Ikres 4	Zársorú		Adottsá- goktól függő, kialakult 0
ter- let (m <sup>2</sup> )	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 zársorú 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 mellett, az előírt telekmélység megtartása nem kötelező, a legkisebb mélység azonban 20,0 m-nél kevesebb nem lehet.<sup>128</sup>

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.<sup>129</sup>

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

<sup>128</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>129</sup> Kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól

alakítható. Ennek megfelelően a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód építési övezeteihez telekalakítási szabály sem tartozik.<sup>130</sup>

2.<sup>131</sup>

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőszörményi		5 Hagyományos kertességi		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
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	-													<b>X</b>	<b>X</b>
X	35*	45*												X		<b>X</b>
<b>z</b>	<b>40</b>	<b>40</b>														<b>x</b>

\*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 eső kertvárosias lakózóna esetén 35% megengedett legnagyobb beépítettséggel hozzá kapcsolódó 45% legkisebb zöldfelült értékalkalmazható.

Az érték alkalmazást a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda HB/14-ÁF/.....-.../2024. ügyiratszámú záró szakmai véleményében szereplő OTÉK eltérés állapítja meg. Az értékek máshol nem alkalmazhatóak.<sup>132</sup>

- A sarok- és átmenő telek beépítettsége:<sup>133</sup>

Zártorú (általános, az általánosan 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 beépíttség azonban nem haladhatja meg:

- vegyes zóna esetén a 75 %-ot,
- kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot,

<sup>130</sup> A rendelkezést megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

<sup>131</sup> A táblázatot módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

<sup>132</sup> 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.

<sup>133</sup> 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.

- 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.

134

### Választható építménymagasság a városépítészeti karakterek szerint

3.<sup>135</sup>

kód	előírt – megengedett építménymagasság (m)	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőszörményi		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
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 $\pm 1,5$ 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- <sup>136</sup> 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

<sup>134</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>135</sup> A 18. § 3. táblázatát 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.

<sup>136</sup> Megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

érték maximum +1,5 méterrel növelhető a településképi illeszkedést biztosító legfelső teljes építményszint kialakíthatósága érdekében.

e.) <sup>137</sup> A szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén az az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

- (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. <sup>138</sup>

## 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 lakóterület 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 tartozó telekméreteket kell betartani az 1/b. táblázat szerint. <sup>139</sup>

- (2) <sup>140</sup>

## 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. <sup>141,142</sup>
- (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 kö-

<sup>137</sup> Megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

<sup>138</sup> 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..

<sup>139</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>140</sup> A 19.§ (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

<sup>141</sup> A 20.§ (2) bekezdését módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>142</sup> 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.

zötti terület a telek részének tekinthető. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár  $\frac{1}{2}$  hosszán is engedélyezhető.<sup>143</sup>

- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (5) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni.  
A zárt sorú-általános beépítési mód esetén, az oldalsó telekhatáron álló határfalat 12m mélységben, míg a zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a telek oldalsó és hátsó telekhatárán álló határfalat teljes egészében tűzfalként kell kialakítani. Zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a szomszédos építési telek felé tetőfelület nem lejtethet. A beépítés illeszkedjen a szomszédos belvárosi karakterű telkek beépítéséhez.<sup>144,145</sup>
- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik. A Belváros (B) jelű, Kiskörúton belüli védett területei építési övezeteiben a teljes közművesítettség követelményébe a zárt csapadékvíz- elvezetés is beletartozik. Ahol az utcán a zárt csapadékvíz elvezető csatorna még nincs kiépítve, ott a csapadékcatorna kiépítéséig a csapadékvíz telken belüli elszikkasztása is megfelelő, vagy az utcán megvalósuló zárt csapadékvíz elvezető csatornába is beköthető, de csak terepszint alatti kialakítással.<sup>146,147</sup>
- (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.<sup>148,149</sup>
- (8) <sup>150</sup>A melléképítmények közül
- a) az oldal és hátsó kertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zász-lótartó oszlop.
  - b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

<sup>143</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>144</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>145</sup> 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.

<sup>146</sup> A 20.§ (6) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>147</sup> 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.

<sup>148</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>149</sup> 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.

<sup>150</sup> 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.

## 21. § A polgári karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári karakterű területek tartoznak (2. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos, ill. értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán<sup>151</sup>, legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.<sup>152,153</sup>
- (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.<sup>154</sup>
- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 300 m<sup>2</sup>-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.<sup>155</sup>
- (5) Az új építményeket a zárt sorú-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 nyílászárnya 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.<sup>156</sup> A 27. §. (12) esetében, amikor az épületet csak előkert kialakításával lehet elhelyezni az előzőeket nem kell alkalmazni.<sup>157</sup>
- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik.<sup>158</sup>

<sup>151</sup> A rendelet 21. § (2) bekezdésében „az utcával párhuzamos gerincű magastetős” szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>152</sup> A 21.§ (2) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>153</sup> 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.

<sup>154</sup> A 21.§ (3) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>155</sup> A 21.§ (4) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>156</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>157</sup> A 21. § (5) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.

<sup>158</sup> 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) 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 m<sup>2</sup> – nél kisebb területű telken nem építhető, kivéve a helyileg védett épületeket, ahol a telken belüli parkoló létesítése megengedhető, vagy védett épület esetében, ha a telek nagyobb, mint 400 m<sup>2</sup>, a különálló melléképületben elhelyezett garázs is létesíthető. A Belváros (B) védett területein azonban új épület esetében a védett épületekre vonatkozó megengedő feltétel nem alkalmazható.<sup>159,160</sup>
- (8)<sup>161</sup> A melléképítmények közül
- a) az oldal és hátsókertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, kerti napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
  - b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).
- (9) Lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m<sup>2</sup>, saroktelken legalább 80 m<sup>2</sup> átmenő telken legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, saroktelken legalább 80 m<sup>2</sup>, átmenő telken legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.<sup>162</sup>

## 22. §<sup>163</sup>

### 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 zártosú beépítési módú övezetekben a telek homlokvonalán legalább 4,5 m és leg-

<sup>159</sup> A 21.§ (7) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012.július 28-tól.

<sup>160</sup> 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.

<sup>161</sup> 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.

<sup>162</sup> Módosította a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020.október 9. napjától.

<sup>163</sup> 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.

feljebb 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 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) <sup>164, 165</sup> A zóna lakóterületein, ha a szabályozási terv szerint a telek máshogy nem osztható meg (például tömbfeltárással) és mélysége eléri a 50 métert, úgy nyeles telek alakításával is megosztható. A nyeles telken az épületet szabadon állóan, ha a telek máshogy nem lenne beépíthető telekhatártól legalább 3,0 m-re oldalhatáron állóan kell elhelyezni. A csatlakozó hátsókerti telekhatártól az un. előkert a csatlakozó hátsókert méretével azonos, de legalább 5,0 méter. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 300 m<sup>2</sup> legyen. A külső, nagykörűn kívüli gyűrűben az újonnan kialakítható telek területe azonban 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

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

- (4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zárt sorú-általános, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó, előkert nélküli építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. Ha zárt sorú beépítésnél az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kapuzat legalább 3,0-5,0 m magas legyen és legfeljebb 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.

<sup>164</sup> 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.

<sup>165</sup> 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 m<sup>2</sup> beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, és csak főépülettel rendelkező telken építhetők, egy épülettömbben. 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken melléképület nem építhető, a melléképületek építménymagassága a főépületnél nem lehet nagyobb.
- (8) A melléképítmények közül
- a) az oldal és a 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- (9) Amennyiben a sajátos előírás másképp nem rendelkezik, lakó rendeltetési zónában zárt sorú általános beépítési mód esetén rendeltetési egységenként legalább 150 m<sup>2</sup>, saroktelken 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani, a nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít és a létesíthető rendeltetési egység azonban közbenső telkeken legfeljebb 6, saroktelken legfeljebb 8 egység lehet.
- (10) <sup>166</sup>

## 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<sup>167</sup>, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el. A telek homlokvonala egyben kötelező építési vonal is.<sup>168,169</sup>

<sup>166</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>167</sup> 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.

<sup>168</sup> Kiegészített a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>169</sup> 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  $\frac{1}{2}$  részét. A telek homlokvonalának nem beépített részén nem áttört, falazott, vagy hagyományos deszkakerítést kell létesíteni, amelynek magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.<sup>170</sup>
- (4) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik a 3.§ (2) bek. figyelembevételével.<sup>171</sup>
- (5) A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az Önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.<sup>172,173</sup>
- (6) <sup>174</sup> 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.<sup>175</sup>
- (7) A melléképítmények közül
- a) az oldal és a hátsókerben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
  - b) A melléképítmények közül az előkerben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).
- (8) A zóna területén nyúlványos (nyeles) telkek nem alakíthatók ki.<sup>176</sup>

(9) <sup>177,178</sup>

<sup>170</sup> 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.

<sup>171</sup> 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.

<sup>172</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>173</sup> 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.

<sup>174</sup> 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.

<sup>175</sup> 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.

<sup>176</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>177</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>178</sup> 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.<sup>179</sup>
- (3) Az újonnan kialakítható telek területe legalább 600 m<sup>2</sup> külső körutat övező gyűrűben 450 m<sup>2</sup> 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 oldal-kert a teleknyéllel szomszédos, vagy védett épületek esetén a 22 § (3) bek.-ben előírtakat kell alkalmazni.<sup>180</sup>
- (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.<sup>181</sup>
- (6) Az új beépítésre szánt területen az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik a 3. §. (2) bek. figyelembevételével.<sup>182</sup>
- (7) A gépjármű-elhelyezést elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.<sup>183,184</sup>
- (8) <sup>185</sup> A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület, lakossági szolgáltató tevékenységhez kapcsolódó műhely, kézműipari épület.
- (9) <sup>186</sup> A melléképítmények közül

<sup>179</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>180</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>181</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>182</sup> 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.

<sup>183</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>184</sup> 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.

<sup>185</sup> 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.

<sup>186</sup> 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 hátsókerthben elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

(10) <sup>187</sup>

(11) <sup>188</sup>

## 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>189</sup>
- (4) Az új építményeket a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcsás teleknek minősíthető.)<sup>190,191</sup>
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkertet kell elhagyni. Ez esetben az illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg, szükség szerint a városi főépítész, előzetes állásfoglalásának figyelembevételével az előkert méretét. Új beépítésre szánt területen 5,0 m előkertet kell elhagyni, amely egyben a kötelező építési vonal.<sup>192,193</sup>

<sup>187</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>188</sup> A rendelet 24. § (11) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>189</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>190</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>191</sup> 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.

<sup>192</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

- (6) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség követelménye vonatkozik 900 m<sup>2</sup>-től kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. szerint, egyébként a részleges közművesítettség.<sup>194</sup>
- (7) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telek részre csak 20 %-os beépítettség számítható.
- (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.<sup>195,196</sup>
- (9) A gépjármű elhelyezést az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni.<sup>197,198</sup>
- (10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető. 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, és nem átmenő telkeknél, a melléképület építménymagassága 6,0 m lehet.<sup>199</sup>
- (11) <sup>200</sup>
- (12) <sup>201</sup>

## 26. §

### Az egyéb karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába az előzőekben 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 megoldás hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség, illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg a rendelet egyes építési övezeteire vonatkozó, eltérő rendelkezése hiányában.<sup>202</sup>

<sup>193</sup> 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.

<sup>194</sup> 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.

<sup>195</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>196</sup> Módosította a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>197</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>198</sup> 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.

<sup>199</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>200</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>201</sup> A rendelet 25. § (12) bekezdését hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>202</sup> Módosította a 18/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. június 29. napjától.

(3) <sup>203,204</sup>

(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.<sup>205,206</sup>

(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,<sup>207</sup>
- c. <sup>208</sup> 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.<sup>209</sup>
- e. A beépítettség mértéke a lakótelepek területén csak utólagos hőszigeteléshez és akadálymentesítéshez szükséges mértékben növelhető<sup>210</sup>

(6) <sup>211</sup>

- 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 úrszelvény légtére 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.

(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<sup>2</sup> lehet.

<sup>203</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>204</sup> 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.

<sup>205</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>206</sup> 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.

<sup>207</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>208</sup> Megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

<sup>209</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>210</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>211</sup> A (6) bekezdés a) - c) pontját megállapította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től



(8)

(8) <sup>212</sup>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<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- b) az előkertben elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, részleges közművesíttetés esetén közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló önállóan, vagy a kerítés részeként legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel).

(9) <sup>213</sup>

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

## 27. §<sup>214</sup>

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

<sup>212</sup> 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.

<sup>213</sup> A 26.§ (9) bekezdését hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

<sup>214</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

- b., az építési helyen kívülre a saját telek fölé csak legfeljebb 75 cm-es eresz, valamint leg-  
alább 5,0 méter előkert esetén legfeljebb 120 cm-es mélységben zárt erkély, erkély és 2,0  
m-es kinyúlással előtető nyúlhat ki.<sup>215</sup>
- (5) <sup>216,217</sup> 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 megenge-  
dett.
- (6) <sup>218</sup> Ha sajátos-, vagy értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, az építési hely közterület  
felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karak-  
ter-zónába sorolt területeket. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvona-  
lának 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet.  
Ha a kötelező építési vonal egyben utcai telekhatár is, úgy a visszalépés legfeljebb 3,0 m le-  
het és ez esetben a tényleges építési vonal és a szabályozási vonal közötti területre az előkert-  
re 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 elhe-  
lyezni. Osztott tömeg esetében az épület tömeget egy min. 5,0 méter széles sávval kell meg-  
törni úgy, hogy ebben a sávban csak az építménymagasság felének megfelelő homlokzatma-  
gassággal alakítható ki az épületrész. Teljes építménymagassággal csak akkor, ha a két tö-  
meg között az épületrész legfeljebb 6, 0 méter mélységű.<sup>219,220</sup>
- (8) <sup>221,222</sup> A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények- így különösen a villamos energia  
ellátása, vízellátás, a szennyvízelvezetés és -kezelés, a csapadékvíz-elvezetés, a földgázellá-  
tás, a távhőellátás, a kábel-televízió, média, a távközlés- építményeinek, berendezéseinek köz-  
területen történő elhelyezésénél az önkormányzat helyi településképi védelmi rendeletének az  
előírásait is alkalmazni kell.
- (9) <sup>223</sup> Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság a nem éghető anyagú térelhatároló  
szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú épületek esetében a szabályozott legnagyobb épít-

<sup>215</sup> 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.

<sup>216</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>217</sup> 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.

<sup>218</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>219</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>220</sup> 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.

<sup>221</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>222</sup> 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.

<sup>223</sup> 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.

ménymagasság, 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 nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup>-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) <sup>224, 225</sup> Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló, és zárt sorú 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 hátsó kert legkisebb mérete – amennyiben a zóna előírások más-ként 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 hátsó kert 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 hátsó kert nincs, az épület a beépítettség legnagyobb mértékéig a hátsó telekhatárra kiépíthető legfeljebb 6,0 m homlokzatmagassággal, tűzfalas lezárással.<sup>226</sup>

- (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.

<sup>224</sup> 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.

<sup>225</sup> Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 3. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

<sup>226</sup> 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) <sup>227,228</sup> 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<sup>2</sup>-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.<sup>229</sup>
- (16) <sup>230</sup>
- (17) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túl nyúló épületen, ill. épületrészen építési munka nem végezhető, kivéve felújítási, állagmegóvási munkákat.
- (19) <sup>231,232</sup> A településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti meghatározó területeken tiltott anyaghasználat előírásait – faház, rönkház és gerendaház, tetőfedő anyagok – az 1. § (2) szerint az önkormányzat településképp 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.<sup>233</sup>
- (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.

<sup>227</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>228</sup> 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.

<sup>229</sup> 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.

<sup>230</sup> Hatályon kívül helyezte a 6 /2022. (I.27.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. január 28. napjától

<sup>231</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2018. december 01. napjától.

<sup>232</sup> 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.

<sup>233</sup> „Az építettől 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 tűzfalal összeépíthetők.<sup>234</sup>

- (24) <sup>235,236</sup> Amennyiben a rendelet általános vagy sajátos előírása másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen meglevő, művelésből kivont telkek lakóépületei egy alkalommal legfeljebb 50 m<sup>2</sup> – rel bővíthetők úgy, hogy a beépítettség mértékére vonatkozó követelmény 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<sup>2</sup> 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) <sup>237</sup>A „településkarakter védelem” alatt álló utcák és terek ( a Petőfi utca a főtértől a Korpona utcáig, a II. Rákóczi Ferenc utca a Kálvin tértől a nagykörútig, a Korpona utca a Kálvin tértől az Ady Endre térig, valamint a Kálvin tér, Baltazár utca térfalai) kivételével, a város teljes területét érintően, ahol zárt sorú beépítési mód előírt, de a kialakult állapottal, településképpel (illeszkedés) össze nem egyeztethető, a következő feltételek szerint el lehet térni az előírt beépítési mód szerinti kötelező épület elhelyezéstől, telepítéstől: ha a szomszédos telkeken, kialakult jellemző adottságok nem zárt sorú beépítésnek megfelelőek, az esetben új épületet oldalhatáron, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel is lehet telepíteni. Ilyenkor a szomszédos épület felé eső telekhatártól való távolság 7,5 m építménymagasságig legalább 3,0 m, 10, m építménymagasságig legalább 4,0 m, 12,5 építménymagasságig legalább 5,0 m<sup>2</sup>.
- (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.<sup>238</sup>
- (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

<sup>234</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>235</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>236</sup> 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.

<sup>237</sup> 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.

<sup>238</sup> „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.” szöveg-részt 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) <sup>239</sup>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)<sup>240</sup> 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. üzemanyag-töltő 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 telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat.
- (33)<sup>241</sup> 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) <sup>242, 243</sup>

## 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.

<sup>239</sup> Megállapította az 5/2015.(II.13.) önk.rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.

<sup>240</sup> A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.

<sup>241</sup> A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.

<sup>242</sup> A (34) bekezdést beiktatta a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától.

<sup>243</sup> Hatályon kívül helyezte: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 4. §. Hatálytalan: 2023. VI. 30-tól.

(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 érzékenységgű 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) <sup>244</sup>

## 30. §

### 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.<sup>245</sup>

(2) <sup>246, 247</sup> 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.<sup>248</sup>

(4) Állati hulladék begyűjtő telep a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában, vagy konténer és az állattartó telepek területén a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartá-

<sup>244</sup> 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.

<sup>245</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>246</sup> 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.

<sup>247</sup> Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 5. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

<sup>248</sup> 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.

sával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek rendeltetésszerű felhasználását nem zavarja.<sup>249</sup>

- (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, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni 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 közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, vagy a szakhatóságok előírásai szerint ártalmatlaníthatók. Külterületen a teljes közművesítettség előírásának teljesítéséhez - ahol a szennyvíz közcatornába nem vezethető - egyedi szennyvíztároló, szennyvíztisztító berendezés létesíthető, a szakhatóságok előírásai szerint. A közcatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a jogszabályban megállapított határértékeknek.<sup>250</sup>
- (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.<sup>251</sup>

## 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.<sup>252</sup>
- (2) A Nagykörúton belüli terület helyi településszerkezeti védelem alatt áll.<sup>253</sup> Ezen belül a kiskörúton belüli terület (beleértve a Bocskai teret is) műemléki jelentőségű terület. Az értékvédelmi zónában.<sup>254</sup>
  - a. a meglévő utcák szélessége (szabályozási vonala) csak 8,0 méternél kisebb méret esetében változtatható. A többi, meglévő utcák, terek, teresedések kialakult határvonalai nem vál-

<sup>249</sup> 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.

<sup>250</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>251</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>252</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>253</sup> „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.

<sup>254</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől



toztathatók. Ahol az utcavonali beépítésnél az épület visszaugratható, ott – jelzésszerűen, (pl. burkolati kialakítással) az eredeti határvonalakat jelölni kell.<sup>255</sup>

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

c.,<sup>256</sup>

d.,<sup>257</sup>

e.,<sup>258</sup>

f.,<sup>259</sup>

g.,<sup>260</sup>

h.,<sup>261</sup>

i.,<sup>262</sup>

(3) <sup>263</sup>

(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:<sup>264</sup>

a., A beépítési mód a szabályozási terv építési övezeti jele szerinti zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes.<sup>265</sup>

b., az építési hely határai az utcavonal (a telek homlokvonal) és a hátsókert telken belüli vonala<sup>266</sup>

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.<sup>267,268</sup>

d., az épületeket – a 27. § (27) bekezdés rendelkezései szerint meghatározottak kivételével – az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a szomszéd telken már kialakult beépítéshez az alábbiak szerint:<sup>269</sup>

1., ha a szomszédos telken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron 7,0 - 12,0 m mélységben tűz-

<sup>255</sup>Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>256</sup>A rendelet 31. § (2) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>257</sup>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.

<sup>258</sup>Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>259</sup>Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>260</sup>Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>261</sup>Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>262</sup>A rendelet 31. § (2) bekezdés i., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>263</sup>Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>264</sup>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

<sup>265</sup>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.

<sup>266</sup>Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>267</sup>Módosította a 30/2014. (IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>268</sup>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.

<sup>269</sup>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.

fallal. 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 tűzfalasként legyenek. Kivéve az (5) bekezdésben kivételként megnevezett telektömböket, ahol az épületköz – indokolt esetben- 12,0 méterre növelhető tűzfalépítési kötelezettség nélkül is.<sup>270,271</sup>

- 2.,<sup>272,273</sup>
- 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 felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól 3,0 méterre.
- 4., a 8,0-10,0 m szélességű kiszolgáló utcák illetőleg utcaszakaszok mentén utcafronti épület elhelyezés esetén az előírt építménymagasság értékeken belüli lehet. A 8,0 méternél keskenyebb zugokban, zsákutcákban és utcákban történő épület elhelyezésre a 22. § (2) bek.-ben előírtakat kell alkalmazni.<sup>274,275</sup>
- 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. Zárt sorú általános beépítési mód esetén az oldalszárnyat az esetben kell tűzfalasként kialakítani, ha tűzfalasként épület mellé épül.

(5) .<sup>276,277</sup>

- (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.<sup>278</sup>

<sup>270</sup> Módosította a 139/2010. (IV.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>271</sup> 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.

<sup>272</sup> Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>273</sup> A rendelet 31. § (2) bekezdés d., 2., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>274</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>275</sup> 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.

<sup>276</sup> 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.

<sup>277</sup> 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.

(7) <sup>279</sup>

(8) <sup>280</sup>

## A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 32. § Tilalmi zónák

(1) <sup>281</sup>

(2) <sup>282</sup>

(3) A szabályozási terven jelölt területekre az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztethet be.<sup>283</sup>

### 33. § Korlátozási zónák

(1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészekben szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, 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.<sup>284</sup>

(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 telekrészekben 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.<sup>285</sup>

<sup>278</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>279</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>280</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>281</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>282</sup> Hatályon kívül helyezte a 24 /2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>283</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>284</sup> 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) A várostest köré, a szabályozási terven jelölt, be nem építhető (minimum 200 m széles) gyűrű területén a beépítésre nem szánt terület bármely zónájában építmény nem helyezhető el a 10.§ (4) bekezdés a-c. és e. pontjaiban felsoroltak kivételével. Területe azonban a beépítettség mértékébe beszámítható.<sup>286</sup>

## VÁROSPOLITIKAI BÓNUSZ ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 34. §

- (1) <sup>287, 288</sup> 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<sup>289</sup>
- (3) A zóna területén a 18.§. (1) 2. táblázata szerinti zöldfelület kialakítása engedélyezhető.<sup>290</sup>
- (4) <sup>291, 292</sup>

## 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 mindenkor hatályos közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.

<sup>285</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>286</sup> A rendelet 33. §-t a (6) bekezdéssel kiegészítette a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>287</sup> 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.

<sup>288</sup> Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 6. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

<sup>289</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>290</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>291</sup> 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.

<sup>292</sup> Hatályon kívül helyezte: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 7. §. Hatálytalan: 2023. VI. 30-tól.

- (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.<sup>293</sup>
- (5) Az újonnan kialakított magánút (saját használatú út) legkisebb szélessége 10,0 m lehet és a közhasználat előtt 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.<sup>294,295</sup>
- (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.<sup>296</sup>

### 36. § Általános közmű előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:
  - villamos energia ellátás
  - a vízellátás,
  - a szennyvízelvezetés és -kezelés,
  - 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.<sup>297</sup>
- (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.<sup>298</sup>
- (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. Mel-

<sup>293</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>294</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>295</sup> 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.

<sup>296</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>297</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>298</sup> 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

lettük gépjármű parkoló, vagy egyéb közterületen is elhelyezhető építmény 5,0 m-en belül nem lehet.<sup>299</sup>

- (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.<sup>300</sup>

### **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 esetén engedélyezhető.<sup>301</sup>

**(2) Vízelvezetés:**

- a., A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága legfeljebb 300,0 m.
- 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.<sup>302</sup>

(3) <sup>303</sup>

(4) <sup>304</sup>

(5) <sup>305</sup>

(6) <sup>306</sup>

### **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.

<sup>299</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>300</sup> Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>301</sup> 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.

<sup>302</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>303</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>304</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>305</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>306</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

(3) <sup>307</sup>

### 39. § A közterületek általános előírásai<sup>308</sup>

(1) <sup>309</sup>

- (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.

b., Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.<sup>310</sup>

c.,<sup>311,312,313</sup> 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.<sup>314</sup>

<sup>307</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>308</sup> A rendelet 39. § címéből az "és a reklámelhelyezés" szövegrészt hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>309</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>310</sup> 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-jétől

<sup>311</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>312</sup> A rendelet 40. § (1) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

<sup>313</sup> 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.

<sup>314</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- 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 zártorú beépítésnél előírt méretű kapuzattal.<sup>315,316</sup>
- 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.<sup>317</sup>
- 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.<sup>318</sup>
- 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.
- 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,<sup>319</sup> kivéve az oldalhatárig épített terepszint feletti épület alatti pinceszintet.<sup>320</sup>
- 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.<sup>321</sup>
- k., A belváros (B) jelű védett területein az építménymagasság alsó korlátját nem kell alkalmazni, ha az utcafépi 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.<sup>322,323,324</sup>

<sup>315</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>316</sup> 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.

<sup>317</sup> Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

<sup>318</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>319</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>320</sup> A 40.§ (1) bekezdés i) pontját kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>321</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>322</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>323</sup> Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>324</sup> 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.



- l., A belváros (B) jelű védett területein a 250 m<sup>2</sup> telekterületet el nem érő telken az illeszkedés k., pont szerinti biztosítása érdekében a rendeltetési egységek száma max. 1 lehet.<sup>325</sup>
- m., A Belváros (B) sajátos előírásokkal rendelkező zárt sorú beépítésű, a hézagos zárt sorú 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.<sup>326</sup>
- 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 többalakásos vegyes, vagy csak önálló lakó rendeltetésű épületekhez a lakóegységekhez szükséges gépjármű elhelyezések 30%-át épületben biztosítják.<sup>327</sup>  
A településkép kedvező alakítása érdekében a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs.<sup>328</sup>
- 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.<sup>329</sup>

## (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<sup>330</sup>.
- 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.<sup>331</sup>
- 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.

<sup>325</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>326</sup> Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

<sup>327</sup> 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.

<sup>328</sup> Az n) pontot kiegészítette a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29-től

<sup>329</sup> 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.

<sup>330</sup> „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.

<sup>331</sup> „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.

- 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, valamint azokon a telkeken, ahol két lakóépület (vagy főépület) nem helyezhető el.
- h.<sup>332</sup>

(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 m<sup>2</sup>-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. A telekösszevonással kialakított telkek beépíthetősége 1000m<sup>2</sup>-ig 30%-os, míg az azt meghaladó telekrészen 20% lehet.
- f. Süllyesztett (terepszint alatti) gépjárműtároló nem építhető. Előkertben terepszint alatti építmény a közművek műtárgyai kivételével nem helyezhető el.
- g.<sup>333</sup>

(4) Hajdúvid területére érvényes sajátos előírások (Hv.)

- a. A sajátos előírások Hajdúvid településrész beépítésre szánt területére vonatkoznak.
- b. Az előkertek mérete újonnan beépítendő területen 5,0 m; foghíjaknál a két mellette lévő átlaga, de legalább 3,0 m.<sup>334</sup>
- c. A melléképületek építménymagassága a lakóterületeken 6,0 m lehet, de csak 900 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, vagy azokon a telkeken, ahol két lakóépület (vagy főépület) nem helyezhető el.
- d. Süllyesztett (terepszint alatti) gépjárműtároló nem építhető. Előkertben terepszint alatti építmény a közművek műtárgyai kivételével nem helyezhető el.
- e.<sup>335</sup>

**40/A. §<sup>336</sup>**

**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 zárt sorú beépítési mód alkalmazandó.

(2) Közbenső teleknél

<sup>332</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>333</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>334</sup> 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.

<sup>335</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 01. napjától.

<sup>336</sup> A rendelet 40/A. §-át beépítette a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. október 9. napjától.

- a) legfeljebb 60,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 100 m<sup>2</sup>
  - b) 60,0 és 80,0 m<sup>2</sup> közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 110 m<sup>2</sup>
  - c) 80,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a lakások rendeltetési egységei 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<sup>2</sup> nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 20% -al, azaz 80 m<sup>2</sup> értékre,
  - b) 60,0 és 80 m<sup>2</sup> közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 15% -al, azaz 93,5 m<sup>2</sup> értékre,
  - c) 80,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 10% -al azaz 108 m<sup>2</sup> értékre csökkenthető.
- (4) Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként saroktelken az épület elhelyezés módjától függetlenül legalább 80 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
  - (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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 telek 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 értékéig 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 ún. 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<sup>2</sup> 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 ún. 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> – re után legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.  
Ezen előírás nem vonatkozik a 30 m<sup>2</sup>-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.

## V. fejezet

### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 41. § Fogalmak

(a számmal jelölt fogalmak a jelen rendelet sajátos fogalmai, a számmal nem jelöltek és dőlt betűvel 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.<sup>337</sup>
- (2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül.<sup>338</sup>
- (3) Átmenő telek: (kétutcás) olyan telek, amely két, egymással szemben fekvő határvonallal érintkezik a közterülettel, vagy magánúttal.<sup>339</sup>
- (4) Birtokközpont: mezőgazdasági területen több önálló telekből álló birtoktest koncentrált beépítésére kialakított telek. (lsd. OTÉK 29. § (5) bek.)<sup>340</sup>
  - *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, zárt sorú. (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.<sup>341</sup>
- (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.<sup>342</sup>
- (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.

<sup>337</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>338</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>339</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>340</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>341</sup> Megállapította a 30/2014. (IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>342</sup> 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.

A beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészek 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 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 tetőszerelevények, a 0,5 m<sup>2</sup>-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.<sup>343</sup>

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

- *„Hátsókert: Az építési telek hátsó telekhatára és az építési hely, továbbá az oldalkert hátsó telekhatára néző határvonala közötti telekrész.” (lsd.: OTÉK 1 sz. mell. 32. pontja)*
- Mérete a szabályozott maximális építménymagasság, de legalább 6,0 m.

(13) Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.<sup>344</sup>

(14) Hulladékudvar: a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan

<sup>343</sup> Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

<sup>344</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

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.” (Izd.: OTÉK 31. § 2 bek.)

A fogalom a rendeltetési zónában használt.

- (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.<sup>345</sup>

- (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.)<sup>346</sup>

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

A közművesítettség szempontjából (Izd.: 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;

<sup>345</sup> A rendelet 41. § (16) bekezdését beépítette 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. A bekezdések további számozása értelemszerűen módosul. Hatályos 2020. október 9. napjától.

<sup>346</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől



- c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesített- ségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.<sup>347</sup>
- (20) Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.<sup>348</sup>
- (21) Különleges zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű terület-felhasználási egységen belül jelölhető 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 nagyobb részt nem korlátozható.
- (24) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- (25) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet köz célú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi 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. bányá, 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<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,

<sup>347</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>348</sup> Megállapította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

- *kerti szabadlépcső (tereplépcső) 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.<sup>349</sup>

- (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.<sup>350</sup>
- (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.
- (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.

<sup>349</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>350</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- 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.)<sup>351</sup>

- (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<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
- (36) <sup>352</sup>
- (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.<sup>353</sup>
- (39) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály, tároló vagy verem.<sup>354</sup>
- (40) <sup>355</sup> 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-teleszerű
  - szabadon álló- teleszerű úszó építési telkes
- A szabadon álló-általános és a szabadon álló- teleszerű úszó építési telkes beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-teleszerű beépítési módnál több építési hellyel határozható meg. (Magyarázó ábrák-II. b.)<sup>356</sup> Szabadon álló- teleszerű, 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- teleszerű, úszó építési telkes építési övezeten belüli építési telekre, vagy két vagy több telekből álló telekcsoporthoz kerül meghatározásra

<sup>351</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>352</sup> A (36) bekezdést hatályon kívül helyezte a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2022. július 01. napjától.

<sup>353</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>354</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>355</sup> Módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2022. április 29. napjától

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.<sup>356</sup>
- „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 felőli 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)
  - „Tetőtér-beépítés: Tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.” (lsd.: OTÉK 1. sz. mell. 81. pontja)
- (44) <sup>357</sup>
- (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.<sup>358</sup>

<sup>356</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>357</sup> 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.

<sup>358</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (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.<sup>359</sup>
- (50) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el.  
A jelen rendeltet az épület elhelyezés szempontjából a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:
- zárt sorú-általános
  - zárt sorú-keretes
- A zárt sorú-általános beépítési módnál zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az utcavonallal vagy előkerttel, illetőleg a hátsókerttel határos.  
A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek vagy annak előkert nélküli területével.<sup>360</sup>
- (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 előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (52) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az utcavonallal vagy előkerttel, illetőleg a hátsókerttel határos.  
A jelen rendeltet a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:
- zárt sorú-általános
  - zárt sorú-keretes
- A zárt sorú-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.<sup>361</sup>

## 42.§<sup>362</sup>

### Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

<sup>359</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>360</sup> 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.

<sup>361</sup> Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

<sup>362</sup> Módosította az 5/2015.(II.13.) önk.rendelet, továbbá a 18/2015. (V.14.) önk. rendelet. Hatályos 2015. május 30. napjától.

Szabályozási tervlapok az alábbiak szerint:

- a) <sup>363</sup>; <sup>364</sup> Hajdúböszörmény igazgatási területének szabályozási terve
- b) <sup>365</sup>; <sup>366</sup> 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)<sup>187</sup>
- 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 Lőki tanyánál) : T-1m és T-2m jelű fedvénytervek.
- (i)<sup>367</sup> Külső-Újvárosi út déli oldalának (M35 lehajtó és a Bél Mátyás utca között) szabályozási fedvényterve.
- (j)<sup>368</sup> II. Rákóczi Ferenc utca- Gombos András utca- Bíró Péter utca- Corvin János körút által határolt területrészt fedvényterve.
- k)<sup>369</sup> Jókai Mór u.- Korpona u. - Arany János u. – Kossuth Lajos u. által lehatárolt területrészt érintő szabályozási terv módosítás fedvényterve.
- l)<sup>370</sup> Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlan magában foglaló) területre (Köröstej Kft. telephely) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve
- m)<sup>371</sup> 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<sup>372</sup>
- 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.<sup>373</sup>
- p)<sup>374</sup> 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

<sup>363</sup> Módosította a 22/2022.(V.26.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete. Hatályos: 2022. május 27. napjától

<sup>364</sup> 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 területrésze 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 területrésze a 2. melléklet módosul.

<sup>365</sup> A belterületre vonatkozó szabályozási tervlapot módosította a 16/2022. (IV.28.) Önk. rendelet 1. számú melléklete. Hatályos: 2022. április 29. napjától.

<sup>366</sup> A belterületre vonatkozó szabályozási tervlapot módosította a 29/2022. (VII.09.) Önk. rendelet 1. számú melléklete. Hatályos: 2022. augusztus 10. napjától.

<sup>367</sup> Megállapította a 42/2015. (XII.18.) Önk. rendelet. Hatályos 2016. január 01. napjától.

<sup>368</sup> 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.

<sup>369</sup> A rendelet 42. §-t a k) ponttal kiegészítette a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

<sup>370</sup> A rendelet 42. §-át l) ponttal kiegészítette a 11/2019.(II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. március 01. napjától.

<sup>371</sup> A rendelet 42. §-át m) ponttal kiegészítette a 11/2019.(II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. március 01. napjától.

<sup>372</sup> A rendelet 42. §-át n) ponttal kiegészítette a 22/2019.(VI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. július 01. napjától.

<sup>373</sup> A rendelet 42. §-át o) ponttal kiegészítette a 22/2019.(VI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. július 01. napjától.

- q)<sup>375</sup> 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)<sup>376</sup> 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)<sup>377</sup> Külső-Újfehértói u. - 109 sz. Debrecen-Tiszalök vasútvonal - Téglási u.- Városkert u. - Radnóti Miklós u. által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve
- t)<sup>378</sup> 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)<sup>379</sup> 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.<sup>380</sup>
- w) 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 határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve.<sup>381</sup>
- x) 3509 jelű Hajdúböszörmény–Újfehértó összekötőút – 032 hrsz-ú közlekedési terület – 034 hrsz-ú közlekedési terület – 033/9-033/15 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 033/39 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 033/117 hrsz-ú közlekedési terület – 033/75 hrsz-ú mezőgazdasági terület 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

---

<sup>374</sup> A rendelet 42. §-át p) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.

<sup>375</sup> A rendelet 42. §-át q) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.

<sup>376</sup> A rendelet 42. §-át r) ponttal kiegészítette a 34/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019. november 29. napjától.

<sup>377</sup> 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.

<sup>378</sup> 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.

<sup>379</sup> 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.

<sup>380</sup> A rendelet 42. §-át 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.

<sup>381</sup> A rendelet 42. §-át 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.



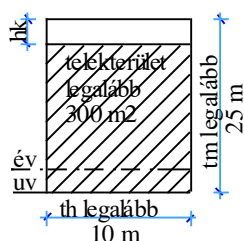


## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

### A.) zárt sorú általános és keretes mód értelmezése és kezelése

#### I. Építési helyek:

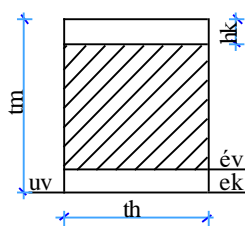
a.) zárt sorú általános



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

- utcavonal
- szabályozott

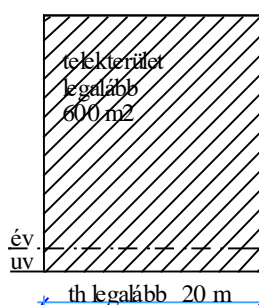


építési hely szabályozott előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti előírással

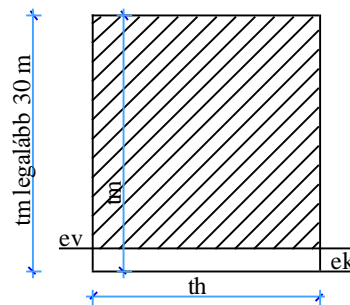
b.) zárt sorú keretes



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** = hátsó kert, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,00 m.

**ék** = 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.

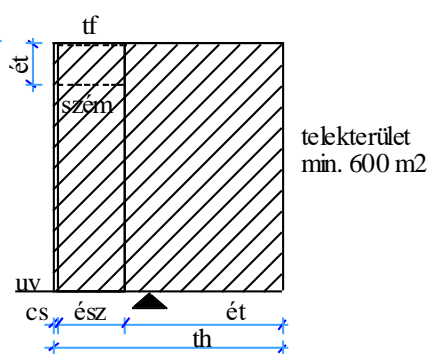
**th** = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.

**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 homlokvonalaának összessége.

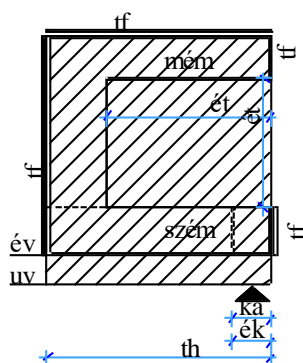


**b) zárt sorú keretes beépítési mód esetén, közbelső telkek, beépíthetőség: HÉSZ szerint**

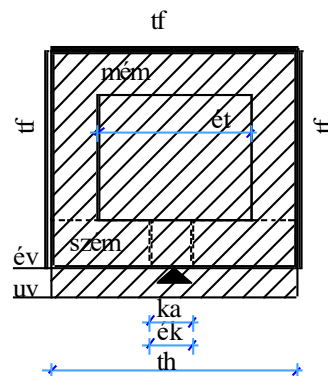


telekterület  
min. 600 m<sup>2</sup>

oldalhatáron álló  
épületelhelyezés  
Ha a telekhatáron összeépül  
tűzfal, ha nem, az előírt  
építménytávolságot kell  
tartani

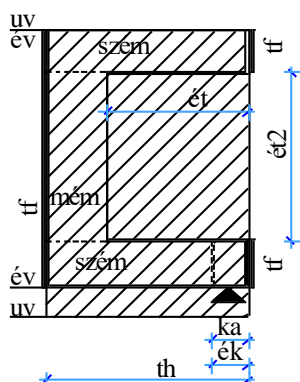


részen körbeépített  
a telekhatáron

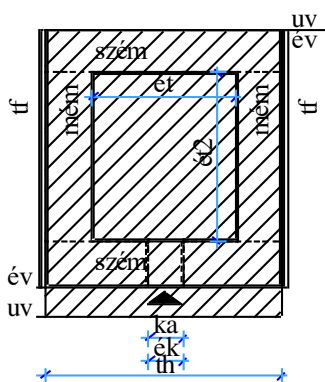


teljesen körbeépített  
a telekhatáron

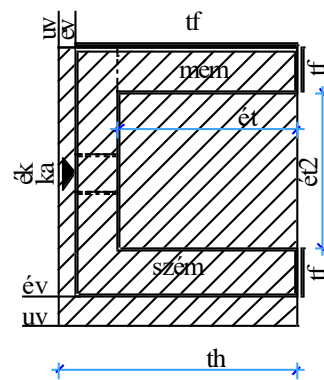
**Átmenő és saroktelkek.** Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, a közbelső telkekkel egyenértékű.



kétutcsás átmenő telek,  
telekhatárok részben  
beépítve



kétutcsás átmenő telek  
telekhatárok mentén  
beépítve



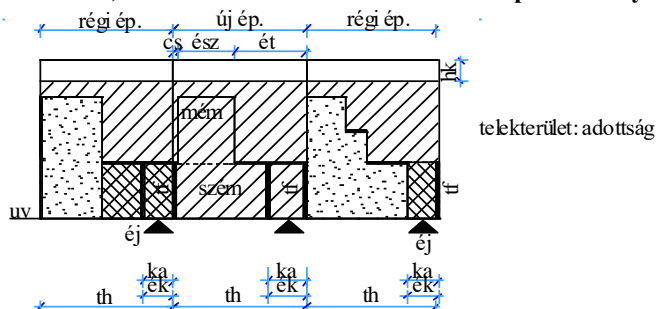
saroktelek,  
telekhatárok részbeni  
beépítésével

**ét 2** = telken belüli építménytávolság, tűztávolsággént 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

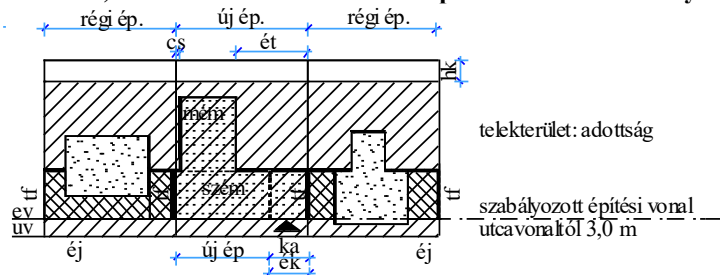


Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítésépítmény). Az udvari szárny maximális építménymagassága (**mém**) 6,0 m, építménytávolság (**ét**) 6,0 m.

**ék** = 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.

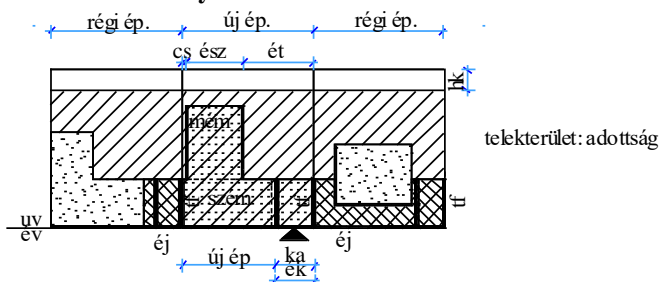
#### 2.) ha a két szomszédos telek épületei előkertesen elhelyezsűek



Az épületet az utcavonaltól 3,0 m-re kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén nem szükséges kerítésépítmény.

**ék** = 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. Tűzfal 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 tűzfalal. Épületköz esetén kerítésépítmény szükséges

**ék** = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésére vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, tűzfal kialakításnál épületközt (**ék**). Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.

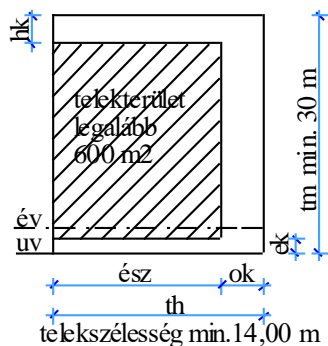
A hátsókerd gépjárművel való megközelíthetőségét mindhárom esetben biztosítani kell.

## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.

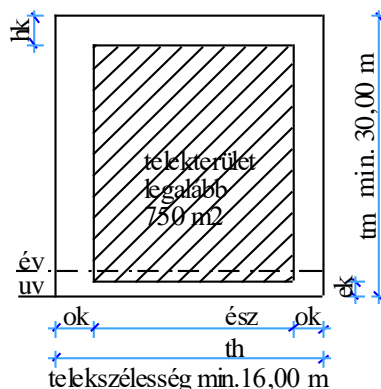
### B.) oldalhatáron álló, szabadonálló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése

#### I. Építési helyek:

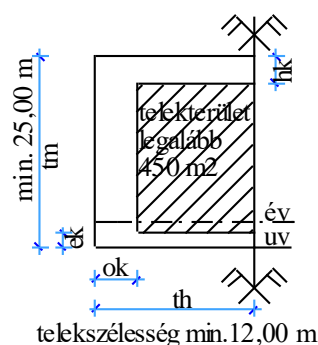
a.) oldalhatáron álló



b.) szabadonálló



c.) ikres



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**<sup>382, 383</sup> = 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.

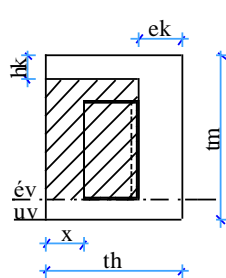
#### II. Épület elhelyezés szabályai építési helyen belül (példák)

##### a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén

<sup>382</sup> 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.

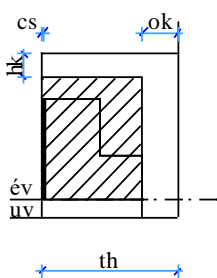
<sup>383</sup> Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 8. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

közben ső telkek



ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető

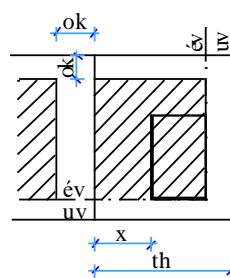
$x$  = ha a távolság a szabályozott építménymagasság fele és az oldalkert szomszédos, akkor homlokzatosítható



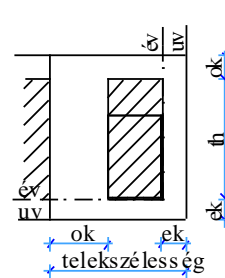
ha az épületelhelyezésnél a csurgótávolság is elő van írva, akkor az építési vonal az oldalkert felől is meghatározott, ami a csurgótávolság

$cs$  = 0,5-1,0 m) lehet

saroktelkek



a.) ha az építési hely telekhatáron van



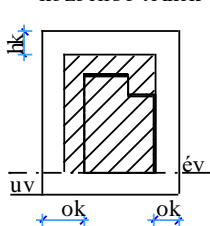
b.) ha az építési hely a szomszéd telek felől oldalkertes

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

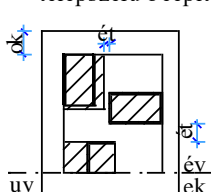
## b.) szabadonálló beépítési mód esetén

közben ső telkek



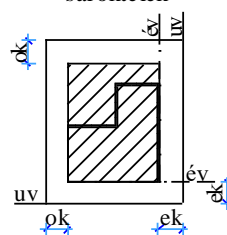
ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület építési helyen belül bárhol elhelyezhető

teleszerű beépítés



több építési hely van, melyek egymástól esetleg meghatározott építménytávolságra (ét) vannak. Csak az előírt építési vonalat kell tartani és az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők

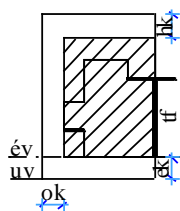
saroktelkek



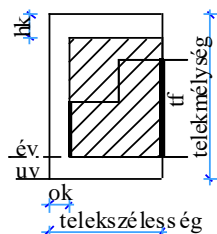
az épület elhelyezése a mindkét utca felőli építési vonallal meghatározott

## c.) ikres beépítési mód esetén

közben ső telkek

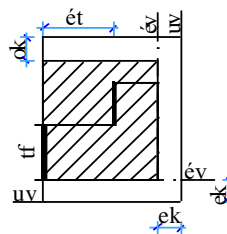


ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épületet a tűzfalal, valamint az építési vonalra kell elhelyezni



ha az oldalkerti és utcai építési vonal is meghatározott, csak a hátsó kert felé változtatható az épületelhelyezés

saroktelkek

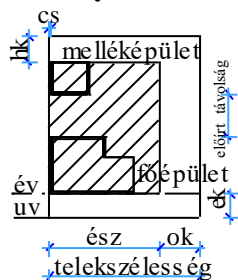


az épület elhelyezését mindkét irányban a kötelezően betartandó építési vonal határozza meg. Homlokzatosítás esetén az építménytávolságot (ét) be kell tartani

## MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

### C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése

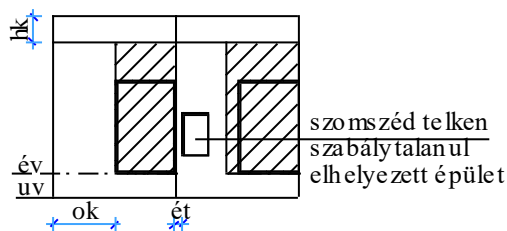
#### I. Fő és melléképület, és elhelyezése



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

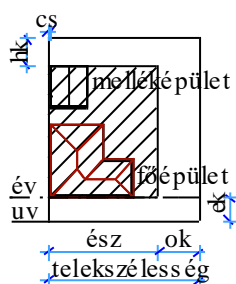


ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílás nélküliek és az egyik tűzfal, vagy nem éghető eres kiképzett

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

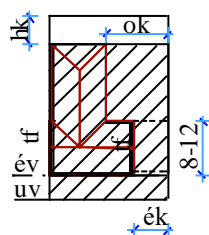
### III. „Hajlított” házak:

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



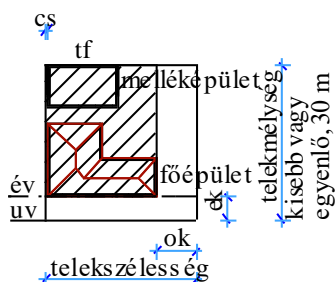
Az épület utcával párhuzamos nyereg tetőjű és "L" alakban az oldalhatár felé befordul.  
Az oldalkert felé teljes értékű homlokzatképzéssel

b.) zártsorú általános és keretes beépítési módnál



Az épület utcával párhuzamos nyereg tetőjű. Az udvartárnál legfeljebb 6,0 m.  
Az utcai épület tárnál rendszerint magasabb és mindkét végén tűzfal.  
Az épületköz min. 4,0 m, max. 6,0 m.  
Tűzfal csak akkor hagyható el, ha az előírt oldalkerti méret kialakítható.  
Az utcavonal kapualjával végig is építhető.

#### IV. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése

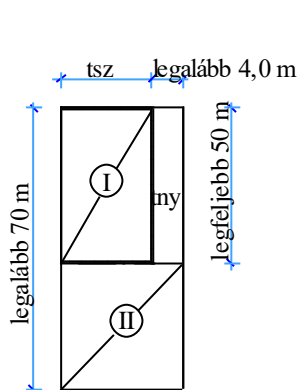


A melléképület a hátsó telekhatárra is építhető:

- tűzfalal, ha a szembenlevő telek is kismélységű, vagy lapos
- nyeregteretével, ha a szembenlevő telken az előírt méretű hátsókert kialakítható

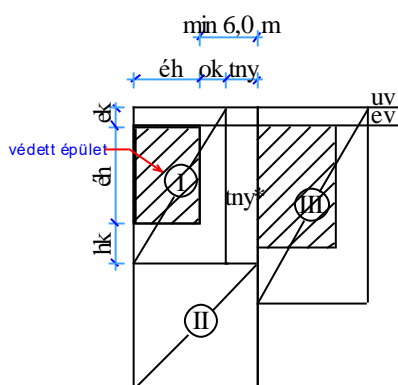
Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

#### 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** = telekhomlokvonala szélessége  
az övezetben előírt legkisebb  
telekszélesség



oldalhatáron álló beépítési mód és  
beépített környezet esetén:

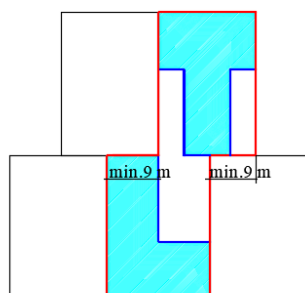
**ok** = oldalkert, mely szomszédos a  
teleknyéllel, legkisebb szélessége  
a szabályozott építménymagasság  
de legalább 4,0 m, védett épület esetén,  
ha az 6,0 m-nél nem nagyobb 3,0 m.  
Ez esetben a oldalkert és teleknyél együttes  
mérete legalább 6,0 m.

**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

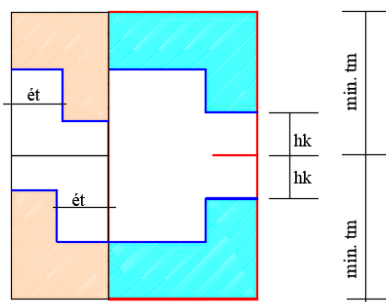
**éh** = építési hely: elő, oldal és hátsó kert által  
meghatározott telken belüli hely.



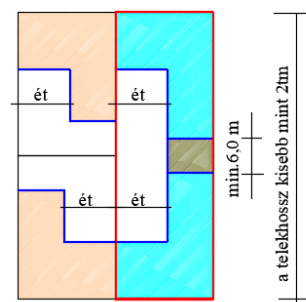
# MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV.<sup>384</sup>



Hész 41. § 3/a - eltolított átmenő telek

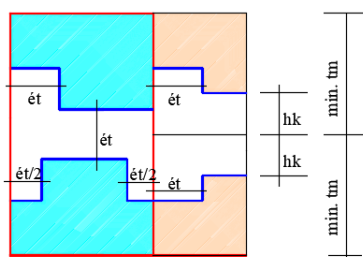


Hész 40/A. § (4) a.)

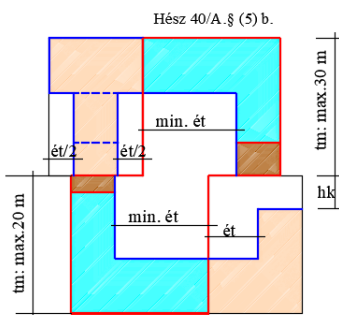


Hész 40/A. § (4) ba.

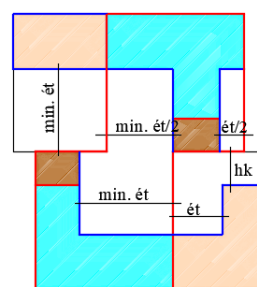
hk = hátsókert  
tm = telekmélység  
ét = építménytávolság, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m.



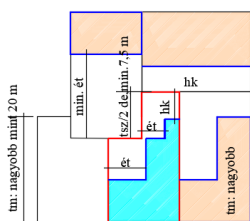
Hész 40/A. § (4) bb.)



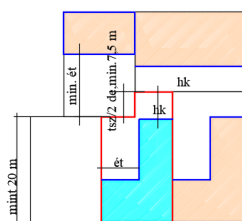
Hész 40/A. § (5) a.



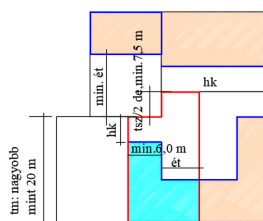
Hész 40/A. § (5) b.



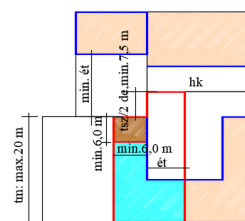
Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) b.



Hész 40/A. § (6) a.

<sup>384</sup> 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.