

BOCSKAIKERT KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2006 - 2016



Bocskaiert Község Önkormányzati Képviselő-testületének
15/2006.(IX.13.) K.t. sz. rendelettel jóváhagyott,
1/2009.(II.6.), 10/2013.(IV.09.), 23/2013.(XII.16.) és 16/2016.(X.17.) K.t.sz rendelettel
módosított
Helyi Építési Szabályzat egységes szerkezetben

A módosításokkal egybeszerkesztett Hész.
hatályba lépésének időpontja: 2016. november 2.

PROVINCIA KFT – 2006 ▪ CÍVISTERV BT – 2013
Bocskai kert Község Önkormányzati Képviselő-testületének
15/2006.(IX.13.) K.t. sz. rendelettel jóváhagyott
1/2009.(II.6.)¹, 10/2013.(IV.09.) és 23/2013.(XII.16.) K.t.sz. rendelettel
módosított
Helyi Építési Szabályzat egységes szerkezetben

Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában meghatározott hatáskörében eljárva a helyi építési szabályzatról az alábbi rendeletet alkotja.

BOCSKAIKERT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §

A rendelet hatálya:

(1) területi: BOCSKAIKERT közigazgatási területe

(2) a helyi elvárásokat a HÉSZ tartalmazza az OTÉK vonatkozó §-aira hivatkozással, ezért együttes alkalmazásuk kötelező.

(Tervi mellékletei) ¹

² SZ-1/Am*	Központi belterület szab. terve	M= 1:4 000
SZ-1/Bm	Rákóczikert. szab. terve	M= 1:4 000
³ SZ-1/Cm	Monostordülő szab. terve	M= 1:4 000
⁴ SZ-2m	Külterület szab. terve	M= 1:10 000

2. §

Az építési engedélyezés általános helyi feltételei:

(1) a HÉSZ

a., 4. §. -ban rögzítve:

- az előkert ld! A szabályozási jelek értelmezése

b., Az övezetenkénti előírásaiban (5-11. §) rögzítve

- az övezet megengedett funkcionális tartalmának

- és az építmények kialakításának

c., Az értékvédelem előírásaiban rögzítve

- az épített környezet védelmének

- a természeti környezet védelmének

- az emberi környezet védelmének

¹ 1/2009 (II.6.) K.t.sz. Módosító rendelet szerinti változás

² Módosítva: a 23/2013.(XII.16.) és 16/2016.(X.17.) K.t.sz. rendelettel (Módosítással egybeszerkesztett tervlap!)

³ Módosítva: a 23/2013.(XII.16.) K.t.sz. rendelettel

⁴ Módosítva: a 16/2016.(X.17.) K.t.sz. rendelettel (Módosítással egybeszerkesztett tervlap!)

általános szabályai.

(2) A szabályozási terveken Mb-vel jelölt területen az építés feltétele:

- a felszín és a víz rendezését megoldó mérnöki beavatkozás

(3) Az infrastruktúrákra vonatkozó előírások (az OTÉK 8 és 33 §-ában előírtakon túl)

a., A szennyvízhálózat

- vezetékével ellátott területen építési engedély csak egyidejű rákötési kötelezettséggel adható.
- kiépítéséig a többi területen csak zárt-szigetelt szennyvíztározó létesíthető. (Ez vonatkozik az árnyékszék ürgödrére is!)

b., az infrastruktúrák egyéb elemeire vonatkozóan: tilos

- a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése
- lemezhasas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése az Lke-1,2 , Vt-1,2 jelű építési övezetekben

c., a gazdasági területeken a teljes közművesítettség és a technológiához rendelt infrastruktúrák egyidejű megvalósítása kötelező.

(4) Terepszint alatti építmény:

a központi belterületen lakóövezetben különálló építményként pince, illetve támfalgarázs nem létesíthető

- gazdasági területen csak technológiai célra létesíthető. Mértéke a méretezéssel igazolt szükségletet nem haladhatja meg.

(5) Állattartó épület Védőtávolsága és a létesítés egyéb feltételei az állattartó helyi rendeletben foglaltak szerint. Az állattartó rendelet megalkotásáig esetenként egyedi engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges az illetékes szakhatóságok bevonásával.

(6) Kerítés: általános követelmények az OTÉK 44 §. előírásai szerint. A kialakítás helyi szabályai:

- az utcával párhuzamos gerincű beépítésnél utcafronton max. 70 %-ig tömör kerítés létesíthető. Anyaga falazott, formatizált beton, vagy fa lehet.
- Utcára merőleges beépítés esetén max. 40 %-ig tömör kerítés létesíthető
- gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is.
- Egyéb helyen: max. 90 cm magas tömör lábazon áttört kerítés létesíthető.

(7) Az alakítható legkisebb telekterület-méret betartása kötelező. Az építési telek felosztás telekhatár-rendezés, telekegyesítés az építési telekállomány méretadottságainak a kiegyenlítés érdekében történhet, ezért a beavatkozás során

- az az építési telek, amelyen az OTÉK 6 §-ában előírt paraméterek betartásával egy egylakásos lakóépülethez egy személygépkocsi elhelyezése nem oldható meg, nem minősül lakóteleknek.

- új nyúlványos építési telek nem alakítható ki.

- az építési telek felosztás, telekhatár rendezés és telek egyesítés során be kell tartani, hogy a nagyobb méretű szomszédos építési telek, a táblázati értékekben szereplő építési homlokszélessége 75 % alá ne csökkenjen, míg a kisebb méretű építési telek homlokszélessége csak növekedhet.

(8) Az övezeti eltérések

(a) Ha az építési jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezés miatt - az előírástól eltérő teleknagyság megtartható, de a rajta lévő építmény bővítése csak a vonatkozó előírások szerint engedélyezhető.

(c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

(d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építmény-magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

(9) Az elsőfokú építési hatóságnak joga

egy-egy intézmény és szolgáltató funkciók telepítése esetén

- települési főépítész szakvélemény kikérése
- a mindenkor hatályos jogi környezetnek megfelelő területi és/vagy ágazati tervtanácsi vélemény kikérése.

¹(10) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

(11) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

(12) *Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél.*

(13) *A méretvonallal szabályozási terven nem rögzített szabályozási elemek plusz-mínusz 2,0 méterrel pontosíthatók a valós helyzetnek megfelelően.*

3. §

A terület – felhasználási egységek

BOCSKAIKERT igazgatási területén:

Beépítésre szánt területek övezetei

1. Lakóterület: (kertvárosias) övezete
2. Vegyes terület: (településközpont vegyes) övezetei
3. Gazdasági terület, (Kereskedelmi-szolgáltató, egyéb ipari terület övezetei)
4. Üdülőterület, (hétvégi házas) övezetei
5. Különleges terület. (sportolási célú, temető, bánya) övezetei

Beépítésre nem szánt területek övezetei

1. Közlekedési és közműterület. (hierarchia és rendeltetés szerint) övezetei
2. Zöldterület (közpark, díszpark) övezetei
3. Erdőterület (gazdasági, egészségügyi-szociális) övezetei
4. Mezőgazdasági terület (extenzív, intenzív, kert) övezetei
5. Egyéb (vízügyi) terület (vízgazdálkodási tározók és csatornák, védett vízbázis)övezetei

4. §

A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően

(1) Tervezett szabályozási vonal: ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

(2)Építési vonal:

- ahol nincs jelölve,
 - a) kialakult helyzethez igazodik(mindkét szomszédos oldalon három-három építmény építési vonalának átlag értéke)
 - b) új kiépítésű területen
 - ahol jelölve van, ott az építési vonal, és a szabályozási vonal közötti előkertet is kötelezően elő kell írni
 - a jelölt szakaszokon az utcai telekhatár, ahol a homlokzatsík részlet hátrahúzása által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.

¹(3) Az építmények között biztosítandó legkisebb távolság külön előírása:

Ha az építési telek másképpen – az övezeti előírások- betartásával egyébként nem lenne beépíthető, vagy ha a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi, és a legnagyobb előírt építmény magasság értéke nem haladja meg a 6,0 métert:

Akkor a szomszédos telken lévő „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság 4 méterre csökkenthető, az alábbi követelmények együttes betartása mellett:

- a) mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata nem éghető, nyílás nélküli legyen*
- b) A szomszédos építmények I-III. tűzállósági fokozatúak legyenek, továbbá nem éghető anyagú falazatot és vakolatrendszert tartalmazzanak.*
- c) A két szomszédos építmény egyikének a másik felé néző homlokzati falában csak a mellékhelyiségek, helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablak, szellőzőnyílás lehet.*
- d) Az érintett építmények egyikének tűzterhelése sem haladhatja meg a 800 MJ/m²-t.*

(4) Építési határvonal

a., oldalhatárnál: az OTÉK 35. §. szerint

b., közbülső határvonal: az OTÉK 31. §. (4) szerint

c., hátsó határvonal

- ahol jelölve van, a célszerű területhasználatot és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja. Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető:
- ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

(5) Építési hely

A (4)(5) pontban meghatározott területen belül a HÉSZ-ben meghatározott telekhányadig helyezhetők el építmények úgy, hogy védőtávolságaik a szomszédos építési telkekre nem nyúlhatnak át.

(6) A nagy tömbök kezelésének feltételei

- az építési hely hátsó vonalának megtartása, így a jelenlegi telek végek rendezési terv módosítás során történő beépítése lehetővé válik.

II. FEJEZET

Az övezetek részletes előírásai:
Beépítésre szánt területek építési övezetei
Közművesítettség mértéke: övezetenként

5. §

Lakóterületek övezetei

Lke jelű építési övezetek

(1)Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I.-IV. sz. táblázatban előírtaknak.

(2)Kertvárosi lakóövezetben elhelyezhetők:

- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület 500 m²-ig
- Egyházi oktatási, egészségügyi, szociális épület 500 m²-ig
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület 500 m²-ig

(3) Nem helyezhetők el az övezetben:

- A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,
- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
- A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,

(4) alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre

Lke-1 KISTELKES CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET
Lke-2 ÁLTALÁNOS CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET
Lke-3 VILLASZERŰ KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET
Lke-4 LAKÓ-ÜDÜLŐPARK ÖVEZETE

a)Az övezetben lakóépület egyben legfeljebb 4 lakás-egységet tartalmazhat.

b)A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél

c)Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a normatív telekméret nagyságát, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

Lke-1 KISTELKES CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET

I. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lke-1
1.Az alakítható legkisebb telekterület méret	550 m ²
2.A beépítési mód	Oldalhatáron álló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül építhető

Újonnan alakítható legkisebb telekszélesség 12 m

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

Lke-2 ÁLTALÁNOS CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET

II. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lke-2
1. Az alakítható legkisebb telekterület méret	550 m ²
2. A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	50%
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

Újonnan alakítható legkisebb telekszélesség 14 m

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

Lke-3 NAGYKERTES KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET

III.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lke-3
1.Az alakítható legkisebb telekterület-méret	800 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadon álló)
3.A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

Újonnan alakítható legkisebb telekszélesség 18 m

Amennyiben az építési telek szélessége a 20 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

Lke-4 ERDEI LAKÓ-ÜDÜLŐPARK JELLEGŰ KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET

IV.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lke-4
1.Az alakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadon álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben nem helyezhető el garázslehajtó

Legkisebb telekszélesség 20 m

Lke-4 övezetben az építési telek hátsókerti vonala max. 40 m. A 40 m-en túli telekzónában a 20-30 cm –es törzsátmérőjű fák megtartandók.

(5) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését a település állattartási rendelete szabályozza.

(6) A területen újonnan nem engedélyezhető: (TEÁOR)

- Áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
- Autófényező műhely (telephely terület),
- Autóbontó műhely (telephely terület),
- Autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
- Autókereskedelem (telephely terület),
- Autómosó (telephely terület),
- mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
- akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
- gumiszerelő, javító műhely (telephely terület),
- tüzelő- és építőanyag telep,
- járműőrző telep,
- közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely (telephely terület),
- asztalos műhely (telephely terület),
- fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
- fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
- öntő (telephely terület),
- lakatos műhely (telephely terület),
- könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
- vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
- mészégető (telephely terület),
- kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
- bognár, kádár (telephely terület),
- élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
- raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
- galvánüzem telep,
- szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
- kőfaragó, műkőgyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),
pék üzem.

(7) A Kiserdő területén Lke-4 övezetben történő telekalakításra vonatkozó sajátos előírások

A részletes szabályozási és beépítési terv kidolgozásának irányelvei:

A településképi és/vagy dendrológiai értékük miatt megóvandó területeket jellegükben megtartandó értékes zöldfelületi elemként kell kezelni és a szabályozási tervlapon jelölni a

- megtartandó, értékes faegyedeket;
- fasorokat;
- kerteket

Az így jelölt zöldfelületi elemeket érintő beavatkozások csak kertészeti szakvéleménnyel alátámasztva, illetve kertépítészeti kiviteli terv alapján engedélyezhetők.

(8) Az előkert mérete új telekosztás esetén, ahol a terveken nincs jelölve ott 5,0 m

6.§

Vegyes terület övezetei

(1)A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2)A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek és kereskedelmi, szolgáltatóintézmények elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

Vt-3 Településközpont vegyes terület, jellemzően nagy zöldfelület igényű intézményi funkciók elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet (művelődési, sport intézmény)

7. §

Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

(1)A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- parkolóház, üzemanyagtöltő; max. 3 kútállásig

(3)A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- Nem jelentősen zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- Termelő kertészeti építmény

(4)A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A helyi értékvédelmi területen belül csak E-1, vagy E-2 tervezői jogosultsággal rendelkező építész tervezhet.

(6) Az előkert mérete ott ahol a kialakult állapothoz nem lehet igazodni, és ahol a terveken nincs jelölve ott megfelelő településképi illeszkedés esetén 0-5,0 m között engedélyezhető.

8. §

A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

(1)Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETJELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓI FUNKCIÓK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

1. Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a V. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

- a) Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak max. 4,0 m lehet.
- b) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- c) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkolómerleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.
- d) Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.
- e) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

2. Környezetvédelmi előírások

- levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kertvárosi lakóterület
- közművesítés: teljes körű

V. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1
1. Az alakítható legkisebb telekterület méret	700 m ²
2. A beépítési mód	O(oldalhatáron álló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 50 %-a
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

Újonnan alakítható legkisebb telekszélesség 12 m

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

**Az övezetben alakítható legkisebb telekterület „kétutcás” ingatlanok esetében 350 m², mely telekalakítás abban az esetben hajtható végre, ha a telket határoló mindkét utca felől lehetséges és engedélyezett a gépjárművel történő megközelítés, vagy ha az egyik utca felől ez nem engedélyezett, mindkét telekosztás után kialakuló telek egy utca felőli saját telken belüli megközelítése biztosított.*

Kétutcás teleknek a két ellentétes végén egyaránt utcával határos telkek minősülnek. A két egymás melletti telekhatáron utcával határos saroktelkek nem minősülnek a Hész. kiegészítő szabályozásának értelmében kétutcás teleknek.

(2)Vt-2 -TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN ALAPFOKÚ INTÉZMÉNYI ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET

1.Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VI. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

a)A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével kell bemutatni.

b)A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

c)Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, áttört kerítés létesíthető.

d)Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló mérlegbe a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

e)Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 2 ha terület nagyságig helyezhető el.

f)Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

VI.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-2
1.Az alakítható legkisebb telekterület méret	800 m ²
2.A beépítési mód	SZ(szabadon álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	A be nem épített terület 50 %-a
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

Legkisebb telekszélesség 18 m

(3) Vt-3 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN NAGY TELKES, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETE IGÉNYLŐ INTÉZMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ ÖVEZET

1. Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

a) Az övezetben lakófunkció önálló rendeltetési egységben nem jelenhet meg

b) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló mérlegbe a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

c) Az övezetben sportlétesítmény elhelyezhető 1 ha nagyságrendig

d) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

VII. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-3
1. Az alakítható legkisebb telekterület méret	2000 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	50%
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Kertvárosi területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

Legkisebb telekszélesség 18 m

KÜLTERÜLETI BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

9. §

Gazdasági területek építési övezetei

Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

(1) Gksz építési övezet kereskedelmi, szolgáltató célra.

a., funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b., A településképi megjelenítés feltételei:

- az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)
- a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöldfelület, tűztávolságok, stb.) de max. 40 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c., Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

VIII. TÁBLÁZAT (GKSZ)

Az építési övezet jele	Gksz
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	9 m (T)
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

(T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni

Legkisebb telekszélesség 25 m

1. A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

2. A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

- 51.12 Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.23 Élőállat nagykereskedelem
- 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi áru nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

3. Az építési övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helyiség építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

Terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelésközbiztonsági célú pincehelyiség

4. A kereskedelmi szolgáltató területen a 2. 3. pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

5. A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

6. A technológiai tervnek igazolnia kell az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

(2) GIP-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

1. Az építési övezet sajátos előírásai

a., funkciók: az építési övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

Lakások szolgálati jelleggel alakíthatók ki.

b., funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolódó funkcióként” létesíthető.

c., A településképi megjelenítés feltételei:

- az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szin, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)
- a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöldfelület, tűztávolságok, stb.) de max. 40 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerű rendezett burkolata által meghatározott.

d., Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

IX. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Gip-1
1. Az alakítható legkisebb telekterület méret	1000 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 (T)m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

(T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni

Legkisebb telekszélesség 25 m

(3) GIP-2 ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

1. Az építési övezetbe védőtávolságot igénylő tevékenységi körök is betelepíthetők Lakások szolgálati jelleggel alakíthatók ki.

a., funkciók:

- „védőtávolságot” igénylő tevékenységek – szakhatósági közreműködéssel – csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.
- „védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az OTÉK 38. §. (2)-(7) és 50 § (1)-ban előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében az építési övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban háromszintes növényzetet kell telepíteni.

X.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Gip-2
1.Az alakítható legkisebb telekterület méret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 (T)m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető
9. Közművesítés	Teljeskörű

(T)a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni

Legkisebb telekszélesség 25 m.

2.Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- löporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiái létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem

- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszféngyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksoló mű

2.Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

3.Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- téglagyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók

(4) Az előkert mérete ott ahol a kialakult állapothoz nem lehet igazodni, és ahol a terveken nincs jelölve 10,0 m

10. §

Üdülőtérület építési övezetei

(1)Az övezet elsősorban üdülők, az idegenforgalom, a szabadidő-eltöltés, a sportolás és rekreáció intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület. Új épületet elhelyezni csak a területre vonatkozó rögzített szabályozási elemek figyelembevételével szabad.

(2)Az övezet területén:

- üdülőépület,
- kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület
- üdülőtábor, kemping,
- sportépítmény,
- kiskereskedelmi létesítmény,
- önálló vendéglátó épület,
- rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,
- lakóépület szolgálati lakás jelleggel

(3)Az övezetek területén elhelyezni nem lehet

- önálló, nem a rekreációs vagy közösségi létesítményt kiszolgáló irodaházat,
- nem az idegenforgalmat vagy a rekreációt szolgáló közintézményt,

- üzemanyagtöltő állomást önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületben, illetőleg kocsimosót,
- ipari, kisipari épületet,
- önálló, nem a fő rendeltetési egységet szolgáló raktárépületet,
- nagykereskedelmi épületet, illetőleg rendeltetési egységet

(4)A 2.000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe .A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.

(5)–(8)⁵

(9)Az övezet területén csak átlátást biztosító áttört kerítés építhető

(10)Az üdülő és szálláshely-szolgáltató építmények közül kizárólag a mindenkor hatályos kereskedelmi szállásférőhelyekre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő rendeltetési egységeket, illetőleg kötelezően előírt helyiségeket is tartalmazó szálláshely-szolgáltató épületek létesíthetők, az alábbiak szerint:

- turistaszálló,
 - panzió, fogadó étteremmel,
 - szálloda étteremmel,
 - kulcsos ház,
 - kemping,
 - ifjúsági szálló,
- helyezhető el, illetve meglévő üdülőépület csak ilyen célra alakítható át.

(11) Az övezetek területén a tetők hajlásszöge 35-45° lehet.

(12) **Üh-1** Kistelkes hétvégi házas üdülő övezetek

XII.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Üh-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	550 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáronálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: üdülőhely területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

⁵ Törölve: a 23/2013.(XII.16.) K.t.sz. rendelettel.

(13) **Üh-2** Nagytelkes hétvégi házas üdülő övezetek

XIII.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Üh-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	O(oldalhatáronálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

(14) — (16)⁶

(17.)⁷ Az építési hely kialakításának szabályai, üdülőövezetben:

- Az előkert mérete a közterületi utcavonaltól, vagy magánút határától mért 3 méter mélységű telekrész.
- Az oldalkert mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság, azaz 4,5 méter.
- A hátsókert mérete 6,0 m. Ez aló kivételt képeznek a fekvő telkek, ahol a hátsókert mérete 3,0 m, ha a telek másik telek hátsó kertjéhez, vagy nem építési oldalt képező oldalhatárához csatlakozik. (Egyéb esetben a fekvő telek esetében is 6,0 m a hátsókert mérete.)

(18.)⁸ Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének szabályai:

- Az üdülő övezetben a kiszolgáló utak, magánutak felől az épületeket olyan távolságra (kötelező építési vonalra) kell elhelyezni, hogy (a szabályozási terven jelölt szélesítési irányokat figyelembe véve) egy távlati 12 méterre történő útszélesítés és legalább 3 mélységű méter előkert biztosítható legyen.
- Az a) pontban előírt szabály betartásával az épületek az építési helyen bárhol elhelyezhetők.

⁶ Törölve: a 23/2013.(XII.16.) K.t.sz. rendelettel.

⁷ A 23/2013.(XII.16.) K.t.sz. rendelet kiegészítése

⁸ A 23/2013.(XII.16.) K.t.sz. rendelet kiegészítése

(19.)⁹ Az üdülőövezetben alakítható „hétvégi házas üdülő területen belüli, kizárólag közlekedés céljára igénybe vehető területrésze” (a továbbiakban: magánutakra) vonatkozó kiegészítő szabályok:

- a) A szabályozási terv az üdülőövezet közlekedési célú alövezeteként „Üh-kő”-jelű „hétvégi házas üdülő területen belüli, kizárólag közlekedés céljára igénybe vehető területrészt” (a továbbiakban: magánutakat) is kijelöl, melyek legalább szabályozási terven jelölt minimális szélességgel történő kialakítása szükséges. (szélesebb magánút azonban alakítható!)
- b) Az osztással kialakítható legkisebb földrészlet nagysága a magánút céljára kialakított telkekre nem vonatkozik.
- c) Az üdülőövezetben lévő tömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben jelölt utakon, magánutakon kívül újabb kiszolgáló magánutak is létesíthetők. A várható forgalom alapján méretezendő útterület-szélesség legfeljebb 10 db telek megközelítésekor legalább 8,0 méter, 10-20 telek megközelítésekor 10 m, 20-nál több telek feltárásakor legalább 12 m.
- d) Közműhálózatokat közforgalom számára megnyitott, kialakított magánúton is el lehet helyezni.

(20.)¹⁰ Az üdülőövezeti telkek kiszolgáló utak és magánutak felőli beépítési távolságra vonatkozó kiegészítő előírása:

Az üdülő övezetben a kiszolgáló utak, magánutak felől az épületeket olyan távolságra (kötelező építési vonalra) kell elhelyezni, hogy (a szabályozási terven jelölt szélesítési irányokat figyelembe véve) egy távlati 12 méterre történő útszélesítés és legalább 3 mélységű méter előkert biztosítható legyen.

(21.)¹¹ Az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó övezeti szabályok:

- a) Üdülőterületen állattartó épület a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével nem helyezhető el.
- b) Az a) pontban meghatározott állattartó épületet csak az 1000 m²-t meghaladó nagyságú telken, pihenő zónán kívül, vagy csatlakozó telken lévő pihenőzónától legalább 10 méter távolságra lehet elhelyezni.
- c) Az építési telek Pihenő zónája az utcavonaltól kezdődő 20 méter mélységi tartó telekrész.

⁹ A 23/2013. (XII.16.) K.t.sz. rendelet kiegészítése

¹⁰ A 23/2013. (XII.16.) K.t.sz. rendelet kiegészítése

¹¹ A 23/2013. (XII.16.) K.t.sz. rendelet kiegészítése

11. §

Különleges területek építési övezetei

(1) Kt KÜLÖNLEGES ÖVEZET KEGYELETI CÉLRA (temető)

XIV. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	5000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadon álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

(2) Kb KÜLÖNLEGES ÖVEZET BÁNYA TERÜLET CÉLRA

Az övezetben csak a bányászati technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

(3)¹² K-szg KÜLÖNLEGES ÖVEZET SZOCIÁLIS GAZDASÁG CÉLJÁRA

a) Az övezetben elhelyezhető:

- Környezetet nem zavaró hatású gazdasági, mezőgazdasági tevékenység célját szolgáló építmények.
- Az övezetben elhelyezhető a tulajdonos, és az ott dolgozó számára szolgáló lakás, vagy önálló lakóépület is.
- Elhelyezhető oktatási-, nevelési célú építmény
- Pihenő- és Sportépítmény
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó tevékenység célját szolgáló építmények.

b) Az övezetben nem helyezhető el:

- Az övezetben nem helyezhető el Ipari termelő üzem (kivéve a kézműipari tevékenységet), nagyüzemi mezőgazdasági tevékenység kis- és nagyüzemi állattartás céljára építmények, függetlenül attól, hogy környezetet nem zavaró hatásúnak minősülnek.
- Az övezetben parkoló terület, vagy garázs 3,5 tonnánál nehezebb járművek számára nem alakítható ki.

¹² A 23/2013. (XII.16.) K.t.sz. rendelet kiegészítése (Új építési övezet!)

c) XIV/A.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	K-szg
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló) *
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a szomszédos üdülőövezettel azonos általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: a szomszédos üdülőterületi kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Építési helyen belül engedélyezhető

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

12. §

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

Közlekedési és közműterületek építési övezetei

(1) KÖu-1 övezet:

- külterületen az OTÉK 36 §. (6)

(2) KÖu-2 (ésKK) övezet: országos mellékút (ez a jelenlegi 4. sz. főút átminősítése után)

- külterületen az OTÉK 36 §. /b/
- beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. (2)3., hatálya alatt.
- beépített terület kritikus helyén: minta keresztaszvály szerint.

(3) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút

- még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26 §. (2) 4. hatálya alatt
- beépített terület kritikus helyén: minta keresztaszvály szerint

(4) KÖu-4 övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül

- még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. (2)5., hatálya alatt.
- ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.

(5) KÖu-5 övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak

- Külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.

(6) KÖv-1 övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött kétvágányú vasút

- külterületen az OTÉK 36. §. (2)8., hatálya alatt.

(8) Egyéb előírások

Közmű és hírközlési létesítmény

- belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ 2. §. (1) c., és a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
- Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
- a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a terv tartalmazza

13. §

Zölterületek **Z építési övezet:**

(1)A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark)

(2)A zöldterület közútról , közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3)A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.

(4)A zöldterületen elhelyezhető.

a.)a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely , tornapálya , gyermekjátszóter stb.

b.)vendéglátó épület

c.)a terület fenntartásához szükséges épület

(5)A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

(6)A zöldterületen tájidegen és agresszív növényfajok nem telepíthetők

14. §

Erdőterület

(1)Erdőterület az erdő céljára szolgáló terület

(2)Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint

Ev övezet: védett és védőerdő

Eg övezet: gazdasági erdő

Ee övezet: egészségügyi –szociális, turisztikai erdő

(3)A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet

(4)A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó terület nagyságú telken

1. gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőben 0,5 %-os beépítettséggel

2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

15. §

Mezőgazdasági területek övezetei

Az övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbá mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

Mk építési övezet: a kertes mezőgazdasági övezete (volt zártkertek)

Má-I építési övezet: az intenzív gazdálkodás területének övezete (zöldség, gyümölcs)

Má-E építési övezet: az extenzív gazdálkodás területének övezete (szántó, legelő)külön szabályozott mezőgazdasági területi övezet

Építmények létesítésének feltételei:

a., Mk építési övezetben: az OTÉK 29. §. /2/ szerint, de 750 m²-nél kisebb földrészlet nem alakítható ki.

(1)Mk ÖVEZET: A KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET (VOLT ZÁRTKERTEK)

XVI.TÁBLÁZAT

Övezeti Jele	Beépítésének módja	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb építmény magassága m
Mk	SZ	750	10	3	4,0
	SZ	1500	15	3	4,0
	SZ	3000	20	3	4,0

Lakó funkció esetén további min 3 ha terület birtoklása, vagy bérleménye szükséges.

Mkx övezet: hosszútávon terület-használat változásra kijelölt terület, beépítési lehetőség nélkül.

(2)Má-I ÖVEZET: AZ INTENZÍV GAZDÁLKODÁS TERÜLETE (ZÖLDSÉG, GYÜMÖLCS)

Az övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbá mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

XVII. TÁBLÁZAT

Övezeti jele	Beépítésének módja	Legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége m	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb építmény magassága m
Má-I	SZ	6000	25	3	4,0

Má-I építési övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

- Az Má-I építési övezetben min.1,0 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető, de
- a védett területen a illetékes szakhatóság állásfoglalását ki kell kérni
- a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (15 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.
- látványtakarás céljából a telekhatáron háromszintes fásítás létesítendő

(3)Má-E ÖVEZET: AZ EXTENZÍV GAZDÁLKODÁS ÖVEZETE

Az övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, szállítás és tárolás (továbbá mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

XVIII.TÁBLÁZAT

Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legkisebb Szélessége m	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legkisebb-legnagyobb építmény magassága m
Má-E	SZ	6000	25	3	4,5

Má-E építési övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

- Az Má-E építési övezetben min.1,0 ha birtoktesten tanya, és birtoktest központ létesíthető de
- a védett területen az illetékes szakhatóság állásfoglalását ki kell kérni
- a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (15 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.
- látványtakarás céljából a telekhatáron háromszintes fásítás létesítendő

16.§

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1)BOCSKAIKERT közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható

(2)A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett) legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű ha a birtoktest csak gyeper művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összkiterjedésének legalább 30 ha –nak kell lennie

(3)Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető Bocskaikert területén.

(4)A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani

(5)A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 4,5 m lehet.

(6)A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

(7)A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.

Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

(8)Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.

(9)Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(10)Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

(11)A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben –lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

17. §

Vízügyi egyéb terület (Vízgazdálkodási terület!)

- (1) V-1 építési övezet: a belterületi felszíni vizek tározója
Környezetét és annak növényzetét tájképi elemként kell kialakítani
- (2) V-2 építési övezet: külterületi természetes és mesterséges vízfolyások, illetve tározók, melyeknek partélétől a vonatkozó jogszabályok által előírt kezelő sávot szabadon kell tartani.
- (3) V-3 építési övezet: a hidrológiai védőidom a vonatkozó jogszabályok hatálya alatt.

III. FEJEZET

18. §

A természeti környezet védelme

- (1) Más jogszabály hatálya alatt az országosan védett területek. E jogszabályokat a védetté nyilvánítási eljárás alá vont területeknél is alkalmazni kell.
- (2) Ex lege védettek a „kunhalmok” és a „lápok”.
- (3) A helyi tájérték (tájkarakter) előírásai:

- a., a teljes igazgatási területre jellemző mozaikosságot úgy a felszín, mint a művelési ágak és a növényzet viszonylatában meg kell tartani. A gazdálkodás által igényelt beavatkozásokat ennek betartásával kell végrehajtani.
- b., a felszíni vizek és vizes élőhelyek vízgazdálkodását javítani kell.
- c., a területen elhelyezkedő építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani (OTÉK 29. §. /b/) Ennek értelmében minták:
 - a környék erdészházai
- d., bármilyen beavatkozás csak a terület magas fokú ökológiai érzékenységének figyelembe vételével hajtható végre, ezért az elsőfokú építési hatóságnak joga és az építészeti- műszaki tervtanácsi bemutatásának igénybevétele.

¹³ III/A. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18/A.§

Építési tilalmak

- (1) *A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelő el.*

¹³ A 16/2016.(X.17.) Kt.sz. Rendelet kiegészítő rendelkezése

(2) *Építési tilalom kerül bejegyzésre:*

- a) *Debreceni út 14450/2 Hrsz-ú ingatlanra, közösségi célú településrendezési feladatok céljára (piacssarnok kialakítására) történő hasznosítás érdekében.*
- b) *Debreceni út 14449/1 Hrsz-ú ingatlanra, közösségi célú településrendezési feladatok céljára (piacssarnok kialakítására) történő hasznosítás érdekében.*

IV. FEJEZET

Záró rendelkezések

19. §

(1) Ez a rendelet 2007. január 1.-én lép hatályba.

(2) Ezen rendelet előírásait az (1) bekezdésben foglalt határidő után indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Ezen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Bocskaikert Összevont Rendezési Terv szabályozási és helyi építési előírásairól szóló, a 9/1996. (VI. 11.) KT. sz. rendelettel módosított 1/1996. (I. 18.) KT. számú rendelet.

Alaprendelet elfogadva: 2006. szeptember 13.

Módosítások:

- 1/2009.(II.6) K.t. sz. rendlettel
- 10/2013.(IV.09.) K.t. sz. rendlettel
- 23/2013.(XII.16.) K.t. sz. rendlettel
- 16/2016.(X.17.) K.t. sz. rendlettel

A módosításokkal egybeszerkesztett Hész. hatályba lépésének időpontja: 2016. november 2.

Bocskaikert:

Szóllós Sándor
polgármester

Baloghné Kiss Judit
jegyző

1. számú melléklet

A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

„utcával párhuzamos gerincű beépítés”:

-

„hajlított ház”

- az oldalhatáron álló beépítésnek az a formája, ahol az utcai homlokzat nem véghomlokzatként jelenik meg, hanem utcára fordított fedélsíkkal.

„utcaképi elvárás”

- a nem főrendeltetésű épületeknél is kötelező a rendezett megjelenést biztosítani, a főrendeltetésű épületekre jellemző anyaghasználattal.

„főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkció”:

- a megnevezett funkciók számára önálló építési telek nem alakítható, de a telephelyen belül (vegyes rendeltetésű épületben is) elhelyezhetők.

„védőterület, védőtávolság”

- védőterület: a környezeti hatást okozó birtokában lévő olyan terület, amelynek határán a környezetterhelési határértékek megfelelnek a település egészére vonatkozó előírásoknak.
- védőtávolság: nem saját terület – tulajdonhoz kötött olyan távolság, amelyen belül bizonyos funkciók nem telepíthetők. (Etikai, egészségügyi, élet-és vagyonzvédelmi, szubjektív érzékelési. pld. bűz, látvány stb., szempontok miatt.)
(Védőtávolság beléptetése előzetes eljárás alapján történhet, az érdekelteket terhelő jogi következmények feltárásával.)

másodrendű szabályozási vonalak azok a határvonalak, melyek tisztázására további részletes tervek készítenők.

„működtetés szolgáló célra” létesíthető:

- eszközök tárolását és őrzését szolgáló építmény

„aktív védekezés” eszközei

- a beruházással egyidejűleg kialakítandó műszaki megoldások, védőfalak, növényzet, amelyek a környezetterhelést a keletkezés helyén mérsékelik.

1. számú függelék

Utcanév	Tervezett szabályozási szélesség
Országos törzshálózati utak	
Debreceni utca (4. sz. főút)	25,0-63,0 m (változó)
Gyűjtőutak	
Állomás utca	12,0-17,0 m (változó)
Teleki utca	22,0 m
Németh László utca	14 -16,0 m
Baross Gábor utca	14,0-18,0 m (változó)
Monostori utca	14,0-21,0 m (változó)
Homok utca (Monostori- dűlő)	8,0-12,0 m (változó)
Pacsirta utca (Rákóczikert)	-12,0 m
<i>Forrás utca (Rákóczikert)</i>	<i>14,0 m</i>
Lakóutcák	
Zelemér utca	8,0-16,0 m (változó)
Bodai utca	8,0-12,0 m (változó)
Báthory utca	8,0 m
Németh László utca	10,0 m
Gyöngyvirág utca	11,0-14,0 m (változó)
Diószegi utca	8,0 m
Fazekas Mihály utca	16,0 m
Gulyás Pál utca	8,0 m
Dugó utca	12,0-16,0 m (változó)
Pipacs utca	8,0 m
Diófa utca	12,0 m
Veres Péter utca	6,0-11,0 m (változó, egyirányú)
Vincellér utca	8,0 m
Etelköz utca	14,0 m
Tanító utca	9,0 m
Csillag utca	12,0-16,0 m (változó)
Tölgyfa utca	12,0 m
Borostyán utca	14,0 m
Kisgergely utca	8,0-10,0 m
Tavas utca	8,0 m
Arasz utca	8,0 m
Fenyves utca	8,0 m
<i>Báthory utca</i>	<i>15,0-16,0 m (változó)</i>
<i>Váci Mihály utca</i>	<i>10,0-12,0 m (változó)</i>
<i>Poroszlai utca</i>	<i>12,0 m</i>
<i>Oláh Sándor utca</i>	<i>16,0 m</i>
<i>Dienes János utca</i>	<i>8,0 m</i>
<i>Pillangó utca</i>	<i>14,0 m</i>