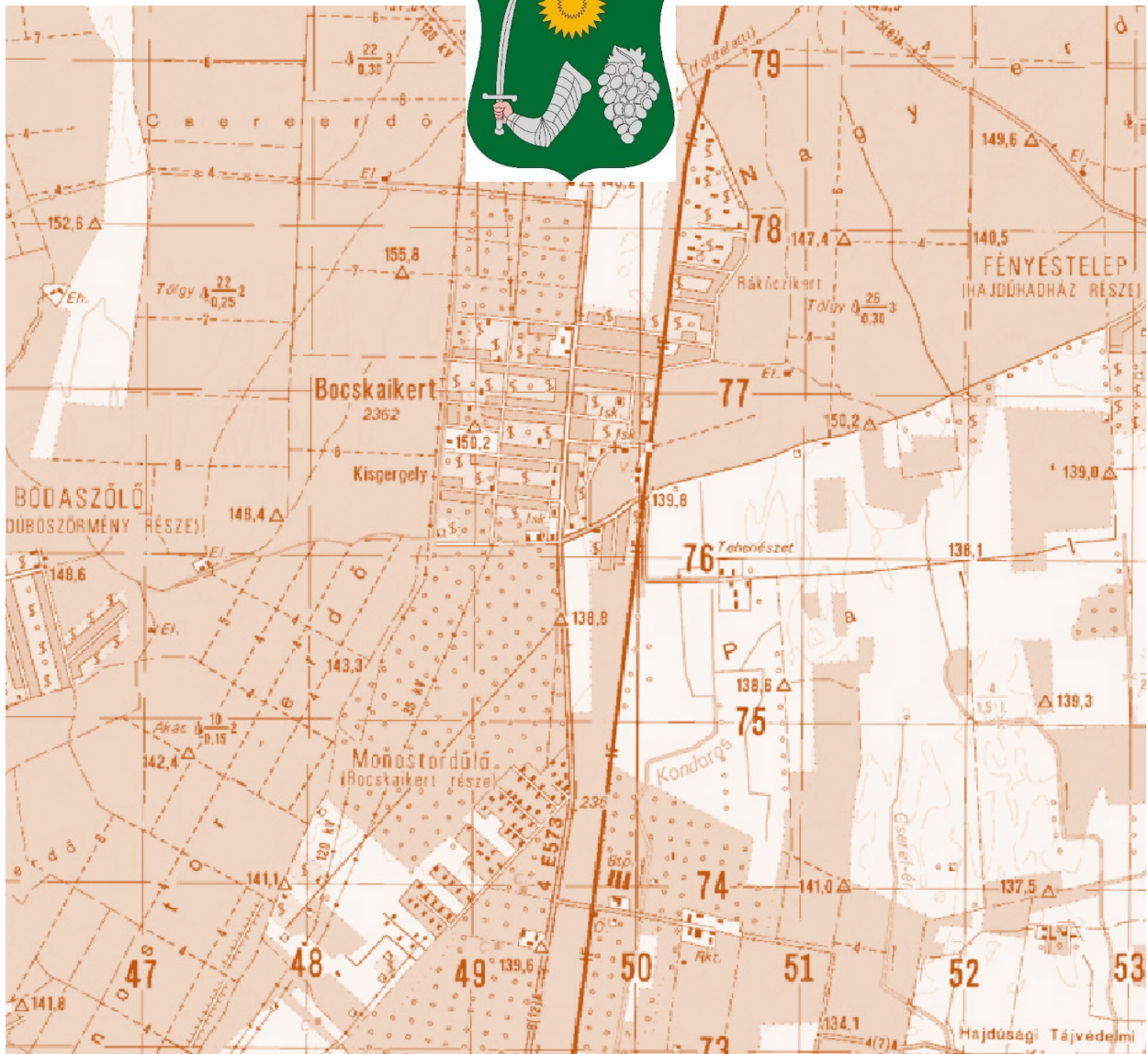


# BOCSKAIKERT KÖZSÉG

## Helyi Építési Szabályzata



Bocskaikeret Község Önkormányzati Képviselő-testületének  
.../2023.(.....) sz. önkormányzati rendelete

Hatályos: 2023. ....



**CIVIS TERV**  
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA  
4025 Debrecen, Antall József utca 26-28.

# Tartalomjegyzék

I. FEJEZET.....	6
HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK.....	6
1. Értelmező rendelkezések.....	6
1.§.....	6
2. Bevezető előírások.....	7
2.§.....	7
II. FEJEZET.....	7
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET.....	7
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	7
3. Szabályozási elemek.....	7
3.§.....	7
4. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai.....	8
4.§.....	8
5. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása.....	8
5.§.....	8
6. A közterület beépítésére vonatkozó helyi előírások.....	8
6.§.....	8
7. Telekalakítás általános előírásai.....	8
7.§.....	8
8.§.....	9
9.§.....	9
8. Az új magánutak létesítésének szabályai:.....	9
9. Régészeti területek.....	10
10.§.....	10
10. Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásokat.....	10
11.§.....	10
11. A közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírások.....	10
12.§.....	10
12. Gépjárművek elhelyezésére vonatkozó helyi rendelkezések:.....	11
13.§.....	11
13. Környezetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések.....	11
14.§.....	11
14. A természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések.....	12
15.§.....	12
15. A települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos rendelkezések.....	12
16.§.....	12
16. Az építési telkek beépítésének általános előírásai.....	12
17.§.....	12
17. Az épületmagasságra vonatkozó kiegészítő helyi előírások.....	12
18.§.....	12
18. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai.....	13
19.§.....	13
19. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai.....	13
20.§.....	13
20. Az építés vonalának, oldalának meghatározása.....	14
21.§.....	14
21. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása.....	14
22.§.....	14
23.§.....	15
22. A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények.....	17
24.§.....	17
III. FEJEZET.....	17
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK.....	17
23. Elővásárlási jog.....	17
25.§.....	17
24. Beültetési kötelezettség.....	17
26.§.....	17

25.	Útépítési és közművesítési hozzájárulás.....	17
27.§	.....	17
26.	.....	18
27.	Építési tilalom.....	18
28.§	.....	18
	IV. FEJEZET.....	18
	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK).....	18
	RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI.....	18
28.	A város beépítésre szánt területeinek felhasználása.....	18
29.§	.....	18
da)	Hétfélig házas üdülőterület <b>Üh</b> .....	18
29.	Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak részletes meghatározása.....	18
30.§	.....	18
30.	Lakóterületek tagozódása és részletes előírásai.....	19
31.§	.....	19
31.	Településközpont, és intézmény területek tagozódása, és részletes előírásai.....	19
32.§	.....	19
	<b>Vt:</b> településközpont területek és.....	19
a)	Vt-1 Településközpont terület (általános).....	19
b)	Vt-2 Településközpont terület (sajátos).....	19
c)	Vt-3 Településközpont terület, (intézményi).....	19
32.	Gazdasági területek tagozódása, és részletes előírásai.....	19
33.§	.....	19
a)	Gks-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános).....	20
33.	Hétfélig házas üdülőterületek tagozódása, és részletes előírásai.....	20
34.§	.....	20
a)	Üh-1 Hétfélig házas üdülőterület (általános).....	20
34.	Beépítésre szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai.....	22
35.§	.....	22
	V. FEJEZET.....	22
	ÖVEZETEK (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK).....	22
	RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI.....	22
35.	A város beépítésre nem szánt területeinek felhasználása.....	22
36.§	.....	22
36.	Az övezetek (beépítésre nem szánt területek) telekalakítási és építési szabályainak részletes meghatározása.....	23
37.§	.....	23
37.	Beépítésre nem szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai.....	23
38.§	.....	23
38.	Közlekedési és közműterületek területek tagozódása, és részletes előírásai.....	24
39.§	.....	24
a)	Közlekedést kiszolgáló létesítmények (autóbusz megállók, állomások épületei, közterületi parkolók is), 24	
b)	közművek és.....	24
c)	hírközlési létesítmények.....	24
39.	.....	25
40.	Z-1 – jelű övezet.....	25
40.§	.....	25
41.	Ev, Ee, Er övezetek.....	25
41.§	.....	25
42.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	25
42.§	.....	25
43.	„Má-1” és „Má-2” övezetek.....	26
	Általános mezőgazdasági terület.....	26
43.§	.....	26
44.	„Mt” övezet.....	26
	Tárgazdálkodási (Többségében gyeplő, legelő művelésű).....	26
	mezőgazdasági terület.....	26
44.§	.....	26
45.	Mk- jelű övezet.....	27

45.§.....	27
46. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen .....	27
46.§.....	27
47. Vg -jelű övezet .....	27
47.§.....	27
VI. FEJEZET.....	28
EGYES TELEPÜLÉSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI .....	28
48. A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai .....	28
48.§.....	28
VII. FEJEZET.....	28
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	28
49.§.....	28
<b>1. melléklet: Szabályozási terv – SZ-1 .....</b>	<b>29</b>
<b>2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata.....</b>	<b>30</b>
<b>3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata.....</b>	<b>31</b>
<b>4. melléklet: Alkalmazott sajátos jogintézmények.....</b>	<b>32</b>

**Bocskai kert Község Önkormányzati  
Képviselő-testületének  
../2023.(.....) sz. önkormányzati rendelete  
BOCSKAIKERT KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletben meghatározott véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek

és

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

# I. FEJEZET HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

## 1. Értelmező rendelkezések

### 1.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átmenő telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- b) *Kismélységű telek:* Az építési telek kismélységű, ha építési oldalon mért mélysége - feltevéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb - a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fentiekben meghatározott 30,0 m értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- c) *Lakózóna:* Vt, és Lke jelű építési övezetekben az építési telek utcavonaltól mért 35 méter mélységig tartó része, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti telekrészen kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető állattartó épületekkel szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő telekrész ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!
- d) *Szabadonálló épület elhelyezés:* Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Amennyiben az építési oldalt jelentő telekhatár felé néző homlokzaton huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablakai néznek, akkor legalább az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnak megfelelő távolságot kell tartani.
- e) *Nem zavaró gazdasági tevékenység:* Az Oték. által alkalmazott fogalom, melyet az alábbiak szerint kell alkalmazni. Az illetékes környezetvédelmi hatóság (zaj esetében az önkormányzat jegyzője) előzetes állásfoglalása alapján kerülhet megállapításra, feltétel nélkül, vagy az abban foglalt feltételek betartása esetén.
- f) *Melléképületek:* A főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épületek.

## 2. Bevezető előírások

### 2.§

- (1) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város Településképezék védelméről szóló (továbbiakban TvR) Rendelete és jelen Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.
- (2) E rendeletet az „országos településrendezési és építési követelményekről” alkotott 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel, és „Bocskai kert Község Településképezék védelméről” alkotott 13/2018.(VI.29.) sz. önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.
- (3) JELEN RENDELET
  1. melléklete: Sz-1 Szabályozási terve (M= 1:6 000);
  2. melléklete: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
  3. melléklete: Az elhelyezhető és a tiltott rendelkezések táblázata
  4. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- (4) A szabályozási terven ábrázolt vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

## II. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

### ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

## 3. Szabályozási elemek

### 3.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát e rendelet mellékletét képező Szabályozási tervlapok - (kötelező-, más jogszabályból következő-, javasolt- és tájékoztató szabályozási elemek formájában) tartalmazzák.
- (2) A szabályozási terven megjelenő szabályozási előírások, követelmények megváltoztatásához, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár, a településközpont vegyes, a kertvárosias lakóövezetbe és a hétvégi házas üdülőövezetbe tartozó ingatlanok esetében, a szabályozási terv jóváhagyásakor meglévő, földhivatali nyilvántartás szerinti telekállapotot alapul véve, a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. (Az építési övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)

## **4. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai**

### **4.§**

#### **(1) Oldalhatáron álló beépítési mód:**

- a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 1,0 m-en belül „csurgó távolságra” kell elhelyezni.
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a „szabadonálló épület elhelyezést” is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a tároló, és egyéb fő rendeltetést kiegészítő funkciókat tartalmazó épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők. Ez alól a kivételt képeznek a garázsok, melyek a fő rendeltetést tartalmazó épület mögött, építési helyen belül, tetszőleges helyen elhelyezhetők.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- d) A „szabadonálló épületelhelyezés” feltételeként meghatározott legalább 18 méter telekszélességet elegendő csak az előírt, közterület felőli és a tervezett épület leghátsó építési vonalán biztosítani.

## **5. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása**

### **5.§**

A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.

## **6. A közterület beépítésére vonatkozó helyi előírások**

### **6.§**

- (1) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető 60 cm-nél nagyobb kiülésű, eresz, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját nem érinti, valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti, a közterület szélessége a 20,0 m-t eléri, vagy meghaladja. Zárt erkély közterület felé nyúló része a homlokzati hossz 4/5-ét foglalhatja el, a telekhatártól legalább 3,0 m kivételével, 3,0 m fölötti ürszelvény biztosításával. A kiülése a közterület felé legfeljebb 1,0 m lehet.
- (2) Vendéglátóipari terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.
- (3) Vendéglátó terasz közterületen csak akkor létesíthető, ha a terasz ülőhelyeit is számításba véve a szükséges illemhely kapacitás 20 m-es körzeten belül biztosított.
- (4) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület mellett visszamaradó gyalogos járófelület szélessége legalább 1,5 m.

## **7. Telekalakítás általános előírásai**

### **7.§**

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a HÉSZ előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.



- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új és visszamaradó telek eléri az övezetben előírt telekterületet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) 15 %-kal csökkenthető.
- (3) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. A telek nyúlványos része legalább 3,0 m szélességű és legfeljebb 50 m hosszúságú. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.

### **8.§**

- (1) 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 előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de továbbra is beépíthető marad.
- (2) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
  - a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően előírt hátsókeretet figyelembe véve kell meghatározni.
  - b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

### **9.§**

#### **8. Az új magánutak létesítésének szabályai:**

- a) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom elől el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembe vételével kell meghatározni.
- b) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- c) Az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

## 9. Régészeti területek

### 10.§

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

### 10. Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekkel kapcsolatos előírásokat

### 11.§

- (1) Az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető tiltott rendeltetéseket, jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (2) Nem zavaró hatású rendeltetésnek az olyan rendeltetés számít, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezet-terhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

### 11. A közműellátás mértékére és módjára vonatkozó előírások

### 12.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
  - a) Kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
  - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés,
  - c) Gazdasági területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen részleges közművesítettség
  - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítettség.
- (2) Általános előírások
  - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
  - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
  - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
  - d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetékeket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető.
- (3) Ivóvízellátás
  - a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
  - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
  - a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
  - a) A csapadékvíz-elvezetést a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával kell megoldani.

## **12. Gépjárművek elhelyezésére vonatkozó helyi rendelkezések:**

### **13.§**

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az építési övezetek előírásai szerinti módon, a hatályos jogszabályokban meghatározott mennyiségben, telken belül kell biztosítani, azzal a kiegészítéssel, hogy minden lakás és üdülőegység önálló rendeltetési egysége után, telken belül, legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- (2) Kettőnél több lakásos lakóépület esetében, legalább a lakások száma felének megfelelő gépkocsi elhelyezését épületen belül – garázsban, teremgarázsban, fedett gépkocsi beállóban- kell biztosítani.
- (3) Új építésű üdülőépületek, kereskedelmi szállásépületek esetében, a telken belül elhelyezendő gépjármű parkoló legalább 25%-át épületen belül – garázsban, teremgarázsban, fedett gépkocsi beállóban- kell biztosítani.
- (4) Az egymással szomszédos sport, kulturális és közösségi szórakoztató, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű személygépkocsi elhelyezési kötelezettségének biztosításához meglévő létesítmény személygépkocsi várakozóhely kapacitásának és meglévő szomszédos parkoló kapacitásának 50%-a beszámítható.

## **13. Környezetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések**

### **14.§**

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új (tervezett) utak mentén, ill. a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

## **14. A természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések**

### **15.§**

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken az övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági építmények helyezhetők el.
- (4) A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat a Településkép védelméről szóló helyi rendelet szabályozza.

## **15. A települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos rendelkezések**

### **16.§**

- (1) Azon építési övezetekben, ahol a Hész. alapján teljes közművesítettség kötelező, a szennyvíz- és ivóvíz hálózat kiépítéséig közműpótló létesíthető, a megvalósuló közüzemi hálózatra való rákötési kötelezettséggel.
- (2) Belvízzel érintett telken akkor lehet építeni, ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik, az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, valamint az épület károsodás nélkül használható marad.
- (3) Az építési telkeken belül keletkezett csapadékvíz szennyvízcsatornába való bevezetése tilos!

## **16. Az építési telkek beépítésének általános előírásai**

### **17.§**

- (1) Belterületen állattartó épület (az idegenforgalmi célú lótartás épületének kivételével) csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.
- (2) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd) közbe iktatásával építési telkeknek tekintendő

## **17. Az épületmagasságra vonatkozó kiegészítő helyi előírások**

### **18.§**

- (1) A meglévő és új kialakítású tetőtérben csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak üres padlástér lehet.

- (2) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult épületmagassága nagyobb, mint a szabályozásban megengedett legnagyobb épületmagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületre – az (a) pont szerinti betartásával – magastető építhető.
  - a) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő épületmagasságot.
  - b) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek a épületmagasság növelése nélkül, illetve az a) pont szerinti engedmény figyelembe vételével bővíthetők.
- (3) A gazdasági és mezőgazdasági területeken lévő technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták, valamint az egyházi építmények toronyszerű részeinek magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.
- (4) Az előírt épületmagasság követelménye nem vonatkozik az egyes építési telkeken elhelyezhető különálló melléképítmények esetében, falusias építési övezetben, lakózóna mögött 7.5 m.

## **18. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai**

### **19.§**

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, csak épület alatt helyezhető el. Önállóan épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely, zöldségverem, trágyatároló kivételével terepszint alatti építmény nem építhető.
- b) Terepszint alatti építmények a lakóterületeken csak az építési helyen belül, de a hátsó telekhatártól legalább 1,5 m távolságra építhető.

## **19. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai**

### **20.§**

(1) A kismélységű telkek beépítése:

- a) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.
- b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

- a) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).

- (3) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (kétutcás telkek) beépítése:
- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az előírt előkertet kell tartani.
  - b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz, vagy ahhoz előkerttel csatlakozik (előírás szerint).
  - c) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető förendeltetésű épület is, előírás szerint.
  - d) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

## **20. Az építés vonalának, oldalának meghatározása**

### **21.§**

(1) Építési vonal

- a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
  - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
  - bb) A már kialakult nyúlványos telkek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

(2) Építési oldal meghatározása:

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

## **21. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása**

### **22.§**

- (1) Az előkert mérete és az épület utcavonalhoz viszonyított elhelyezése és annak típusai:
- a) Előkert nélküli építési hely- meglévő épület esetén, utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre, új épület esetén 5 méterre meghatározott) építési vonallal. (Lke-1, Vt-1 építési övezetek)
  - b) Előkertes építési hely, ahol az előkertek mérete:
    - ca) Új telekosztással létesülő utcák esetében 5,0 méter, (Lke-2, Lke-3, Lke-4, Vt-2, Vt-3 építési övezetek.)

- cc) gazdasági - Gip, Gksz, – építési övezetek esetében 15 méter.  
 cc) Új oktatási létesítmények esetében, az előkert mélysége szabadon megválasztható.  
 cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
- (2) A (1) bekezdés szerint meghatározható építési helyen belül, de nem az ott meghatározott kötelező építési vonalon, hanem attól hátrébb elhelyezkedő meglévő épület elhelyezkedése is megfelelőnek számít, és az adott építési övezetben megengedett építési tevékenység folytatható rajta, építési helyen belül bővíthető is. Ha a meglévő épület elé új épület/épületrész épül, vagy a meglévő épület lebontásra kerül, az új épület elhelyezésekor már azt a kötelező építési vonalon kell elhelyezni.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- Szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m.
  - Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a c) pont kivételével, az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél,
  - 7,5 m szabályozott épületmagasságot meg nem haladó övezeti előírás esetén az oldalkert mértéke 4,0 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- sem 6,0 m-nél,
  - sem az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnál.
  - sem a hátsókertre néző épületrész homlokzatmagasságánál.
  - A a,b,c) pontokban meghatározott esetektől eltérően, jelen rendelet 29.§-ban foglalt esetekben, nem építési oldalhoz csatlakozó hátsó telekhatárral rendelkező „kismélységű telkek” esetében, hátsókert nincs. Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik.
- (5) Oldalhatáron álló épület-elhelyezés esetén, ha új épület kerül elhelyezésre, az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy a telekhatártól 1,0 m-es csurgó távolságra kell elhelyezni. Amennyiben a szomszédos ingatlanon az építéssel érintett ingatlan építési határvonalától számított 2,0 méteren belül épület található, akkor az új épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól távolabb kell elhelyezni.
- (6) Hátsó kertben az Oték szerinti melléképítmények közül, a kerti építmények helyezhetők el.

### 23.§

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.
- (2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.
- (3) Építmények telken belüli elhelyezésére vonatkozó, külön előírások:
- A Vt vegyes építési övezetekben, építési telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épulettömegben kell elhelyezni.
  - A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (tároló, és egyéb gazdasági épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek:

- ba) A személygépkocsi tároló épületek, és a kerti filagória, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni,
- bc) A 18 méternél szélesebb és a sarok telkek esetében, ahol az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, a „szabadonálló épületelhelyezés” is megengedett, a különálló melléképületek a rendeltetési egységet tartalmazó épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon, de az építési oldalt képező telekhatáron is, vagy attól „csurgó távolságra” is elhelyezhetők, amennyiben a szomszéd telkek építési jogát nem korlátozza.

az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

- c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módra szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
  - d) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, *építési helyen belül*, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával:
    - da) saroktelek esetén
    - db) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
    - dc) ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt homlokzatmagasság megtartása mellett.
    - dd) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el.
- (4) A kerítések építésére vonatkozó helyi előírások:
- a) A teljes közigazgatási területre meghatározott, általános építészeti követelmények:
    - aa) A lakást tartalmazó ingatlanokat, a szabályozási terv szerinti közterület határán kerítéssel kell lezárni. Ez alól kivételt képeznek, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyák, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a művelésből kivett terület határvonalán is el lehet a kerítést helyezni.
  - b) A településképi szempontból meghatározó területnek minősülő Településközpont vegyes és Kertvárosias építési övezetekre vonatkozó követelmények:
    - ba) A kapukat és a kerítéseket a településen hagyományosan kialakult 1,80 méternél magasabbra, vagy alacsonyabbra építeni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.
    - bb) A közösségi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenység esetén, az előkertet nem kötelező a közterületről kerítéssel lehatárolni, ilyen esetekben fedett, vagy nyitott terasz is kialakítható



## **22. A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények**

### **24.§**

(1) Telken belüli kötelező védő zöldterület:

A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) környezetalakítás miatt, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m<sup>2</sup>/fa sűrűségű kötelező védő zöldfelület kialakítása terheli. E terület az előírt zöldterületbe beszámítandó.

(2) Telken belüli védőterület:

A szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A területen belül épülete nem helyezhető el.

(3) Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásban az építési övezetekhez, övezetekhez - egyedi esetekben telekhez - tartozó biológiai aktivitás értéket jelen rendelet 5. melléklete tartalmazza.

## **III. FEJEZET**

### **AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **23. Elővásárlási jog**

##### **25.§**

(1) A szabályozási tervben és Hész-ben meghatározott településrendezési célok megvalósíthatósága érdekében Bocskai kert Községi Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

(2) Elővásárlási jog: jelen rendelet 5. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

#### **24. Beültetési kötelezettség**

##### **26.§**

A beültetési kötelezettség jogintézménye a közérdekű környezetalakítás érdekében rendelhető el. Ennek értelmében az ingatlan növényzettel történő beültetését rendelheti el a polgármester, hatósági döntéssel. Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat.

#### **25. Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

##### **27.§**

Amennyiben a beépítésre szánt területekre kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak létesítési költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

## 26.

### 27. Építési tilalom

#### 28.§

Az Étv. 20.§ (1) b) alapján, a településrendezési feladatok megvalósulása, végrehajtása érdekében, építési tilalom kerül bejegyzésre, a Hész. 5, mellékletében felsorolt ingatlanokra, az ott felsorolt célok megvalósítása érdekében.

## IV. FEJEZET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 28. A város beépítésre szánt területeinek felhasználása

#### 29.§

#### Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül
  - aa) kertvárosias lakóterület **Lke**
- b) vegyes terület
  - bb) településközpont vegyes terület **Vt**
- c) gazdasági terület, ezen belül
  - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
  - cb) ipari terület **Gip**
  - cc) általános gazdasági terület **Gá**
- d) hétvégi házas üdülő terület, ezen belül
  - da) Hétvégi házas üdülőterület **Üh**
- e) különleges terület K, ezen belül
  - ea) Rekreációs és sportolási célú különleges terület **K-Rek**
  - eb) Szociális gazdaság különleges terület **K-Szg**
  - ec) Mezőgazdasági üzemi különleges terület **K-Mü**
  - ed) Közmű létesítmény különleges területe **K-Közm**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le. Az építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban Hész) 4. melléklete tartalmazza.

### 29. Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak részletes meghatározása

#### 30.§

- (1) Az telekalakítás, és építés feltételeit:
  - a) Telekalakítás -alakítható legkisebb telekterület méretét, legkisebb szélességét és mélységét-, megengedett legnagyobb beépítettségét, szintterületi mutatóját, legkisebb zöldfelületi arányát,
  - b) Az építési telek közműellátásának előírt mértékét és módját
  - c) Az épület megengedett legkisebb/ legnagyobb „épületmagasságát” párkánymagasságát, esetenként legmagasabb pontját, jelen rendelet 3. melléklete határozza meg.

- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

### **30. Lakóterületek tagozódása és részletes előírásai**

#### **31.§**

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Lke-1 Kertvárosias (általános)
  - b) Lke-2 Kertvárosias (vállalkozói)
  - c) Lke-3 Kertvárosias (sajátos)
  - d) Lke-4 Kertvárosias (lakópark)
- (2) A Hész. 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

A lakókörnyezet használatát „nem zavaró gazdasági tevékenység” igazolása esetén helyezhetők el, a feltétellel elhelyezhetőnek jelölt rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények, Egyéb építmények.

### **31. Településközpont, és intézmény területek tagozódása, és részletes előírásai**

#### **32.§**

- (1) Bocskaikert területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére. Elsősorban a kiskörúton belüli, városközponti vegyes rendeltetésű területek sorolhatók ebbe a terület felhasználási kategóriába.  
Ebből a célból:  
Vt: településközpont területek és
- a) Vt-1 Településközpont terület (általános)
  - b) Vt-2 Településközpont terület (sajátos)
  - c) Vt-3 Településközpont terület, (intézményi)
- (2) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsithajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- (3) A Hész. 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

A lakókörnyezet használatát nem zavaró hatás igazolása esetén helyezhetők el, a feltétellel elhelyezhetőnek jelölt rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények, Egyéb építmények.

### **32. Gazdasági területek tagozódása, és részletes előírásai**

#### **33.§**

- (1) A gazdasági területek tagozódása:  
A város területén, elsősorban ipari-kereskedelmi, szolgáltató célú építmények elhelyezésére:

- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
- b) Gá-1 Általános gazdasági terület
- c) Gipe-1 Ipari gazdasági terület

(2) A gazdasági övezetbe tartozó telkek beépítésének részletes szabályai:

- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
- b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
- c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
- d) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az előkertek „Gip-1” építési övezetben 15,0 m, a „Gksz-1” építési övezet lakóterület felé néző oldalán 10 méter- máshol 5 méter méretűek, ahol kerítéssel egybeépített legfeljebb 80 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, 3,0 m építménymagasságú kapusépület és gépjármű-parkolóhelyek helyezhetők el. A parkolómezőket fásítani kell.

(4) Ahol a szabályozási terv a gazdasági terület szélén zajvédő fal, vagy egyenértékű védő zöldterület létesítését írja elő, ott a zajvédő falat (vagy a védő zöldterületet) olyan tulajdonsággal kell megvalósítani, hogy az a gazdasági területen keletkező zajterhelést legalább 15 dB értékkel tudja csökkenteni.

(5) A Hész. 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

A feltétellel elhelyezhetőnek jelölt rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények, egyéb építmények, csak a gazdasági területen dolgozók ellátása érdekében, valamint a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó célokkal helyezhetők el, a káros környezeti zavaró hatások kizárásának igazolása esetén

### 33. Hétfégi házas üdülőterületek tagozódása, és részletes előírásai

#### 34.§

(1) A hétfégi házas üdülőterület jellemzően legfeljebb két üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület elhelyezése céljából került kijelölésre, amely állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Távlatban, az infrastrukturális ellátás biztosítását követően, lakóterületté válásával lehet számolni.

(2) A gazdasági területek tagozódása:

- a) Üh-1 Hétfégi házas üdülőterület (általános)
- b) Üh-2 Hétfégi házas üdülőterület (nagytelkes)
- c) Üh-3 Hétfégi házas üdülőterület (korlátozott beépíthetőséggel)
- d) Üh-Kö Hétfégi házas üdülőterületen létesítendő magánút

(3) Az építési hely kialakításának szabályai üdülőövezetben:

- a) Az előkert mérete a közterületi utcavonaltól, vagy magánút határától mért 3 méter mélységű telekrész.

- b) Az oldalkert mérete 4,5 méter.
- c) A hátsókert mérete 6,0 m . Ez alól 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.)
- (4) Az épületek építési helyen belüli elhelyezésének szabályai üdülőövezetben:
- a) 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.
- b) Az a) pontban előírt szabály betartásával az épületek az építési helyen bárhol elhelyezhetők.
- (5) 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, de ebben az esetben a tömb egészére vonatkozó „Telekcsoport felosztási kötelezettség” áll fenn. 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.
- (6) Az állattartó épületek üdülőterületi elhelyezésére vonatkozó szabályok:
- a) Üdülőterületen állattartó épület a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével nem helyezhető el.
- b) Az a) pontban meghatározott állattartó épületet csak az 1000 m<sup>2</sup>-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.
- (7) A Hész. 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

### 34. Beépítésre szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai

#### 35.§

- (1) A település területén azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) Beépítésre szánt különleges területek tagozódása:
  - a) **K-Rek**   Rekreációs és sportolási célú különleges terület
  - b) **K-Szg**   Szociális gazdaság különleges területe,
  - c) **K-mü**    Mezőgazdasági üzemi különleges terület
  - d) **K-Közm**  Közmű létesítmény különleges területe
- (3) Az övezetbe tartozó telkek beépítésének részletes szabályai:
  - a) Az előkert mérete K-mü építési övezet esetében 10 méter, egyéb esetben nincs meghatározva. Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
  - b) Az előírások szerint szükséges parkolóhelyeket saját telken belül, fásítottan kell kialakítani.
- (4) A Hész. 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:
  - a) A gazdasági tevékenységi célú rendeltetések közül az üdülőterületet nem zavaró hatású gazdasági, mezőgazdasági tevékenység célját szolgáló építmények helyezhetők el.
  - b) 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.

## V. FEJEZET ÖVEZETEK (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 35. A város beépítésre nem szánt területeinek felhasználása

#### 36.§

#### Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
  - ba) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **Köe**
  - bb) közúti közlekedési terület **Köu**
- b) zöldterületek, ezen belül
  - ca) közpark **Zkp**
- c) erdőterület, ezen belül
  - da) védelmi erdő **Ev**
  - db) egyéb erdő **Ee**
  - dc) rekreációs célú erdő **Er**
- e) mezőgazdasági területek, ezen belül

- ea) Általános (Többségében szántó művelésű) terület **Msz**
- eb) Tájgazdálkodási (Többségében gyep, legelő művelésű) terület **Mt**
- ec) Kertgazdálkodásra szolgáló terület **Mk**
- f) vízgazdálkodási terület **Vg**
- g) Különleges terület **Kb**, ezen belül
  - ga) Temető különleges terület **Kb-tem**
  - gc) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kb-id**
  - gd) Napelempark, különleges terület **Kb-En**
  - ge) Homokbánya különleges területe **Kb-B**
  - gf) Különleges lakóterület **Kb-L**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

### **36. Az övezetek (beépítésre nem szánt területek) telekalakítási és építési szabályainak részletes meghatározása**

#### **37.§**

- (1) Az telekalakítás, és építés feltételeit:
  - a) Telekalakítás -alakítható legkisebb telekterület méretét, legkisebb szélességét és mélységét-, megengedett legnagyobb beépítettségét, szintterületi mutatóját, legkisebb zöldfelületi arányát,
  - b) A közműellátás előírt mértékét és módját
  - c) Az épület megengedett legkisebb/ legnagyobb „épületmagasságát” párkánymagasságát, esetenként legmagasabb pontját,
 jelen rendelet 3. melléklete határozza meg.
- (2) Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

### **37. Beépítésre nem szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai**

#### **38.§**

- (1) Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg a 10%-ot, különleges beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.
- (2) Beépítésre szánt különleges területek tagozódása:
  - a) Kb-tem Temető, kegyeleti park különleges terület
  - b) Kb-L Különleges lakó terület
  - c) Kb-En Napelempark különleges terület
  - d) Kb-B Homokbánya különleges területe
- (3) A Hész. 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

A feltétellel elhelyezhetőnek jelölt rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények, egyéb építmények, csak az alap rendeltetéssel összefüggésben, ahhoz kapcsolódó célokkal helyezhetők el, a káros környezeti zavaró hatások kizárásának igazolása esetén

## 38. Közlekedési és közműterületek területek tagozódása, és részletes előírásai

### 39.§

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:
  - a) Köu-1 Közúti közlekedési terület – országos főút
  - b) Köu-2 Közúti közlekedési terület – helyi gyűjtőút
  - c) Köu-k Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út
  - d) Köe Egyéb közlekedési terület (vasúti terület)
  - e) Kerékpár utak
- (2) A közutak elhelyezése céljából a településfejlesztési terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
  - a) Országos főút, kialakult szabályozási szélességgel:
    - aa) 354 sz. Debrecen- Bocskai kert elkerülő út
    - ab) 4. sz. főút
  - b) Helyi gyűjtőutak – a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességgel
    - ba) Teleki út
    - bb) Németh László út – Baross Gábor út
    - bc) Monostori út – Állomás út
    - bd) Debreceni út melletti szervizutak
  - c) Kiszolgáló utak:

A szabályozási terven övezeti beírás (jelölés) nélküli közterületi utak meglévő megmaradó, illetve a szabályozási terven feltüntetett szabályozási szélességgel
  - d) „Köe” Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület.
    - ha) A vasúti területeket az Sz-1 és Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
    - hb) Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés:

Vasút utca út vasúti kereszteződés
    - hc) Tervezett gyalogos- kerékpáros aluljáró  
Baross Gábor utca keleti végénél tervezett vasúti megállónál (Peron aluljáró- egyben gyalogos és kerékpáros aluljáró.
  - e) Kerékpárút esetén 3 m.
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
  - a) Közlekedést kiszolgáló létesítmények (autóbusz megállók, állomások épületei, közterületi parkolók is),
  - b) közművek és
  - c) hírközlési létesítmények.
- (4) A közlekedési területen az épületek elhelyezése céljából építési telket kialakítani nem kell.



**39.**  
**40. Z-1 – jelű övezet**  
**Zöldterületek – Közparkok**  
**40.§**

- (1) A Z-1 övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Az övezet területén közmű gerincvezetékek (gáz, nagyfeszültségű elektromos vezeték stb.) nem haladhatnak át sem a parkterület alatt, sem fölötté.
- (3) A HÉSZ 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: A közlekedés biztonságát nem veszélyeztető, nem korlátozó elhelyezés, kialakítás esetén, a közút kezelőjének külön hozzájárulása esetén.

**41. Ev, Ee, Er övezetek**  
**Erdőterületek**  
**41.§**

- (1) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
  - a) **Ev** Védelmi erdő
  - b) **Ee** Egyéb erdő
  - c) **Er** Rekreációs célú erdőövezetek kerültek lehatárolásra
- (2) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó részletes előírások:
  - a) Az épületeket a telekhatártól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.
- (3) A HÉSZ 4. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása: Amennyiben az erdő rendeltetésével összefüggésben kerül elhelyezésre, az erdőgazdálkodást nem korlátozó módon, az erdő kezelőjének hozzájárulása esetén.

**42. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**  
**42.§**

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
  - a) Má-1 Mezőgazdasági terület – általános
  - b) Má-2 Mezőgazdasági terület – általános (építési lehetőség kizárásával)
  - c) Mt Mezőgazdasági terület - tájgazdálkodási
  - d) Mk Mezőgazdasági terület - kertgazdasági.
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

### **43. „Má-1” és „Má-2” övezetek Általános mezőgazdasági terület**

#### **43.§**

- (1) A termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.  
Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban egyenesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (2) Az „Má-1”-jelű övezetben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.
- (3) Az „Má-2”-jelű mezőgazdasági övezetben, mely távlatban potenciális fejlesztési területnek minősül, átmeneti intézkedésül, épületek nem helyezhetők el.
- (4) Az övezetben az (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésekhez tartozó épületeken kívül elhelyezhető és nem elhelyezhető további épületek felsorolását a Hész. 4. melléklete tartalmazza.
- (5) A Hész. 3. mellékletében kialakítható legkisebb telekterületre, szélességre, mélységre, épület- magasságra meghatározott, \* kedvezményes paraméter feltételei:
  - a) A feltételekhez kötött, legnagyobb épületmagasság csak nem lakó rendeltetésű épületek esetében megengedett.
  - b) A feltételekhez kötött, beépíthető legkisebb telekterület birtokközpont alakítása esetében alkalmazható.

### **44. „Mt” övezet Tájgazdálkodási (Többségében gyp, legelő művelésű) mezőgazdasági terület**

#### **44.§**

- (1) A termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.  
A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyp (rét, legelő), vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésekhez tartozó épületeken kívül elhelyezhető és nem elhelyezhető további épületek felsorolását a Hész. 4. melléklete tartalmazza.

- (4) A Hész. 3. mellékletében kialakítható legkisebb telekterületre, szélességre, mélységre, épület- magasságra meghatározott, \* kedvezményes paraméter feltételei:
- a) A feltételekhez kötött, beépíthető legkisebb telekterület birtokközpont alakítása esetében alkalmazható.

**45. Mk- jelű övezet**  
**Kertes mezőgazdasági terület**  
**45.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet.
- (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (4) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,0 méter és 1,5 méter közötti, csurgó távolságra kell elhelyezni.

**46. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen**  
**46.§**

- (1) Birtokközpont kialakításának feltételei:
- a) Birtokközpont a szabályozási terven jelölteknek megfelelően, a települési területtől mért 200 m távolságon belül nem alakítható.
- b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, Natura 2000 különleges természetmegőrző területen, az országos ökológiai hálózat magterület övezetében birtokközpont csak művelésből kivett területen alakítható.
- c) Az a) és b) pontba nem sorolható, „Má-1” és „Mt” mezőgazdasági övezetbe sorolt földterületeken, a hatályos- általános előírások szerint alakítható birtokközpont.

**47. Vg -jelű övezet**  
**Vízgyűjtőterületi területek**  
**47.§**

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgyűjtőterülettel összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe.
- Vg** Vízgyűjtőterületi övezet- általános (közélcélú nyílt csatornák medre és parti sávja)
- (2) Vg -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgyűjtőterületi területek: a közélcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrológiai védőidom). Területükön – ha jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el az övezet legfeljebb 1 %-os beépítettségével.

## VI. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

### 48. A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

#### 48.§

(1) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:

aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a TvR tartalmaz.

ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.

b) Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások

da) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, a TvR tartalmazza.

db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

a) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

## VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 49.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

(3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Bocskaikert Község szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 29/2005.(X.25.) Önk. rendelete.

Bocskaikert, 2023.

A rendelet kihirdetése megtörtént:

Bocskaikert, 2023.

**1. melléklet: Szabályozási terv – SZ-1**

**2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata**



feltételhez kötött / kedvezményes paraméter:

„S” saroktelek esetében

„F”

„F1” A 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telek 2000 m<sup>2</sup>-feletti területe csak fele értékben számítható be a beépítés mértékébe

„F2” Az övezetben alakítható legkisebb telekterület „kétutcás” ingatlanok esetében 350 m<sup>2</sup>, 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.

„T” A technológia igényelte vertikális elemeket megengedett legnagyobb magassága 15 méter.

2. melléklet a szabályzathoz



### **3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata**

Bocskai kert - Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések – I. Beépítésre szánt területek /építési övezetek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Kernvárosias lakóterület					Telepítés központ terület			Hévígházás üdülőterület			Kereskedelmi szolgáltató Gazdasági terület	Általános Gazdasági terület	Egyéb Ipari Gazdasági terület	Beépítésre szánt Különléges területek			
	Lke-1	Lke-2	Lke-2x	Lke-3	Lke-4	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üh-2	Üh-3	Gksz-1	Gú-1	Gípe-1	K-Rek	K-Szg	K-Mü	K-Lf
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																		
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	2				1	F 1	F 1	1						2
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	X	X	X	X	F	X	X	F
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																		
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																		
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	F	F	T	T	X	T	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	F	F	T	T	X	T	X
1.6. egészségügyi	F	F	F	F	F	X	X	X	F	F	F	F	F	F	X	T	T	X
1.7. szociális	F	F	F	F	F	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X
1.8. hitéleti	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	F	F	T	F	X	T	T
1.12. oktatási	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	F	F	T	X	X	F	X
1.13. kulturális	X	X	T	X	X	X	X	X	F	F	F	X	T	T	X	T	F	X
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	X	X	X	F	F	F	X	T	T	X	T	T	X





általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Kertházas lakóterület					Telepítés központ terület			Hérvégiházás üdülőtérület			Kereskedelmi szolgáltató Gazdasági terület	Általános Gazdasági terület	Egyéb Ipari Gazdasági terület	... Beépítésre szánt Különleges területek ...			
	Lke-1	Lke-2	Lke-2x	Lke-3	Lke-4	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üh-2	Üh-3	Gksz-1	Gt-1	Gipe-1	K-Rek	K-Szg	K-Mü	K-Lf
<b>3. Egyéb építmények</b>																		
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T		T	T		T			X	X	X	X	T	X	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T		T	T		T			F	F	F	F	F	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T		T	T		T			F	F	F	F	T	F	T
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint: melléképületek	X	X	X	X		X	X		X			X	X	X	X	X	X	X

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték határoz meg feltételeket (F\*)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)









általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Beépítésre nem szánt különleges területek					Zöldterületek		Erdő területek			Vizsgálatkodási terület	Közlekedési célú területek		Mezőgazdasági területek				
	<i>Kb-tem</i> (temető)	<i>Kb-L</i>	<i>Kb-En</i> (Napelempark)	<i>Kb-B</i> (homokbánya)	<i>Z-kp</i> (közpark)	<i>Ee</i> Egyéb erdő	<i>Er</i> rekreációs erdő	<i>Ev</i> Védelmi erdő	<i>V</i>	<i>Köu</i>	<i>Köe</i>	<i>Mú-1</i> általános	<i>Mú-2</i> általános	<i>Mt</i> Táj gazdálkod	<i>Mk</i> kert gazdasági			
<b>3. Egyéb építmények</b>																		
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F</i>	<i>T</i>			<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>X</i>	<i>T</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>T</i>	<i>T</i>
3.2. lakókocsi	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F</i>	<i>T</i>			<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F</i>	<i>F</i>	<i>T</i>	<i>T</i>
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>			<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F*</i>	<i>F*</i>	<i>T</i>	<i>T</i>
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint: „Melléképületek”	<i>X</i>		<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>			<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (*X*),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (*F*)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték határoz meg feltételeket (*F\**)
- tiltott (*T*)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (*M*)

#### 4. melléklet: Alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Elővásárlási jog	.../2023. (.....) önkormányzati rendelet	hrs-z-ú ingatlanok		
2.	Építési tilalom	.../2023. (.....) önkormányzati rendelet	hrs-z-ú ingatlanok		