

BALKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2. kötet

ELFOGADVA A 3/2009. (II.06.) SZ. RENDELETTEL

Megrendelő:



Balkány város Polgármesteri Hivatala

Balkány
Rákóczi u. 8.
4233

Tervező:



LA-URBE Építésiroda Kft

Miskolc
Patak utca 10.
3525

2009. február hó

LA-URBE



ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

LA-URBE ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

3525 Miskolc, Patak utca 10. sz.

Telefon: 06-46-504-338 Fax: 06-46-504-339

mobil: 06-20-9692-361

E-mail: la.urbekft@chello.hu

2. ALÁÍRÓLAP

Balkány város Településrendezési Tervéhez Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

Vezető településtervező:

Lautner Emőke

TT-1-05-0079

LA-URBE Kft.

Okl. Településtervező munkatárs:

Györe Mária

LA-URBE Kft.

Korábban közreműködő tervezők:

Közlekedéstervező:

Sarneker Ferenc

MEZŐBER PLUSZ Kft.

VR/VCS-1-15-0295

Zöldterület tervező:

Dobos Sára

05-0018-SZK1-SZK

ÉLETTÉR BT.

Környezetvédelem:

Lipcsei Ágnes

K-2-15-0299

MUNDUS VIRIDIS KFT.

Víziközművek tervezője:

Sarneker Ferenc

MEZŐBER PLUSZ Kft.

VR/VCS-1-15-0295

Gázellátás tervező:

Sarneker Ferenc

MEZŐBER PLUSZ Kft.

SZM-15-48

Elektromos energia és hírközlésselátás tervező:

Posh György

SZV-2-15-0486

Ügyvezető:

Lautner Emőke

Miskolc, 2009. február hó

LA-URBE



LA-URBE ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

3525 Miskolc, Patak utca 10. sz.

Telefon: 06-46-504-338 Fax: 06-46-504-339

mobil: 06-20-9692-361

E-mail: la.urbekft@chello.hu

3. TARTALOMJEGYZÉK

Balkány város Településrendezési Tervéhez Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

2. kötet

II. KÖTET:

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék

4. Jóváhagyandó munkarészek

Önkormányzati rendelettel jóváhagyandó Helyi Építési Szabályzat
Mellékletei: T – 2 jelű Külterület Szabályozási Terv M = 1:10000
T – 3 jelű Belterület Szabályozási Terv M = 1:4000

Miskolc, 2009. február hó

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

Balkány város Településrendezési Tervéhez Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

1. számú melléklet: T-2 rajzszámú S-332-01 törzsszámú Kültérületi Szabályozási Terv M = 1:10000

2. számú melléklet: T-3 rajzszámú S-332-01 törzsszámú Belterületi Szabályozási Terv M = 1:4000

- | | | |
|------|---------|--|
| I. | FEJEZET | Általános előírások |
| II. | FEJEZET | Településrendezési követelmények |
| III. | FEJEZET | Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása |
| IV. | FEJEZET | A települési környezet védelmi előírásai |
| V. | FEJEZET | Az épített környezet védelmi előírásai |
| VI. | FEJEZET | A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények |
| VII. | FEJEZET | Záró rendelkezések |

Összeállította:



Lautner Emőke
okleveles építésmérnök
vezető településtervező
TT-1-05-0079

Miskolc, 2009. február hó

Balkány város Képviselőtestületének
3/2009.(II. 06.) számú rendelete
Balkány város Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat
megállapításáról.

Balkány város képviselőtestülete

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, **többször módosított** 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvényben kapott 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
Általános előírások

1. §.

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Balkány város igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, **többször módosított** 1997. Évi LXXVIII. tv., a továbbiakban Étv., valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, **többször módosított** 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet, a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §.

Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, a T – 2 és T – 3 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (3) **A lakóterületeket /a 10§ (6) bekezdés kivételével/ és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell belterületbe vonni.**
Amennyiben a területek belterületbe vonása elmarad, úgy azok beépítésre szánt területként kezelendők, amelyekre a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás az érvényes.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §.

A terv területének fölhasználása

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a) beépítésre szánt területek

1. lakóterület, ezen belül
 - 1.1. kertvárosias lakóterület Lke
 - 1.2. falusias lakóterület Lf
2. vegyes terület
 - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
3. gazdasági terület, ezen belül
 - 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület Gksz
 - 3.2. egyéb iparterület Gip
4. különleges terület, ezen belül
 - 4.1. temető területek K
 - 4.2. hulladékkezelők területei K
 - 4.3. mezőgazdasági üzemi terület K/mg

b) beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - 1.3. kötöttpályás közlekedési területek Kök
 - 1.4. közutak: Köu
 2. zöldterületek, ezen belül
 - 2.1. közpark: KP
 3. erdőterület, ezen belül
 - 3.1. védőerdő: Ev
 - 3.2. gazdasági erdő: Eg
 - 3.3. korlátozott használatú gazdasági erdő: Egk
 4. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - 4.1. kertes mezőgazdasági terület: Mk
 - 4.2. általános mezőgazdasági terület: Má
 - 4.3. korlátozott használatú mezőgazdasági terület: Mák
 5. vízgazdálkodási terület: V
- kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.

4. §. Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
 - a) A szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.
 - b) A nem kottázott szabályozási elemeket a digitális terven méréssel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
 - c) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

5. §. A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (3) A közművesítettség mértéke:
 - a.) A kertvárosias lakóterületeket teljes-, a falusias lakóterületeket és a különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemen kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
 - b.) A településközponti vegyes és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemen kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
 - c.) Az egyes építési övezetekben belterületen és beépítésre szánt területen építési engedélyt csak legalább részleges közműhálózat kiépítése vagy azokat pótló berendezések kiépítése esetén lehet.
- (4) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele – kiépült szennyvízcsatorna esetén - a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező.
- (5) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

6. §. Építéshatósági eljárások

- (1) Építési engedély kérelmekhez helyi védelem alatt álló építmény, helyi értékvédelmi terület, helyi védett közterület ill. műemléki jelentőségű terület megjelenését érintő építés, bővítés, átalakítás esetében a módosított 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet alapján kell eljárni.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető, kivéve, ha azt a Képviselőtestület által jóváhagyott közterület rendezési terv (HÉSZ 30. § (6) e) pont szerint tartalmazza. A közterületen elhelyezni kívánt pavilonra és egyéb építményre építési engedélyt kell kérni.
- (3) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (4) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.
- (5) Energiatermelési célú szélerőmű, szélturbina csak mezőgazdasági rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:
 - a) A belterülettől és az országos természeti védettségű területektől legalább 1000 m, - beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 500 m, - országos út és közforgalmú vasút telekhatárától legalább 150 m távolságra,
 - b) A szélerőmű, szélturbina 500 m-es körzetén belül újonnan lakóépület/lakás funkció nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
 - c) Építményeik magasságát legfeljebb 100 m rotor-magasság figyelembe vételével kell meghatározni, illetőleg engedélyezni.
 - d) A város igazgatási területén legfeljebb 12 db szélerőmű helyezhető el.

7. § A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítás a szabályozási tervnek, a helyi építési szabályzatnak és az idevonatkozó törvénynek, valamint rendeletnek megfelelően végezhető.

III. FEJEZET Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §. A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Balkány város területén belül építési telket alakítani a szabályozási terv és a HÉSZ vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek, betartásával lehet.
- (2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha a HÉSZ 9-13. §-a másként nem rendelkezik.
- (3) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

- (4) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).
- (5) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (6) Az építési telkeken belül a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása – 3 m – megtartása mellett.

elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladékartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
- multireklám tábla (2 m² felett) a védett területek, településközponti területek (Vt) esetében nem helyezhető el.

oldal- és hátsókertben:

- multireklám tábla elhelyezése (2 m² felett), a védett területek és településközponti területek (Vt) kivételével, a városi főépítész hozzájárulásával
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- multireklám tábla elhelyezése (2 m² felett), a védett területek és településközponti területek (Vt) kivételével, csak a városi főépítész hozzájárulásával
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
- kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop, kivéve a védett területeket, ahol ezen melléképítmények nem helyezhetők el.

- (7) A falusias és kertvárosias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan

1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
4. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)

7. pince, pince felépítménye
 c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.
 (8) Előkeretek, oldalkeretek, hátsókeretek szabályozása; építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkeretek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) OLDALKERTEK

Az oldalkeretek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

Meglévő telek esetében:

1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása:

a KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire

Lke	O	30
1.1	4,5	600

Lke	O	30
1.2	4,5	720

a FALUSIAK LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire

Lf	O	30
1.1	4,5	700

Lf	O	30
1.2	4,5	900

Lf	SZ	30
1.3	4,5	800

Lf	SZ	25
1.4	4,5	1500

a TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik

Vt	O	40
1.1	6,0	600

Vt	O	50
2.2	4,5	400

Vt	Z	50
1.4	6,0	400

Vt	Z	50
2.4	6,0	700

nem teljes zártorsítás esetében.

2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

a. AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER.

- Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, egyéb épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.

(„A” jelű ábra szerint)

b) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER.

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 1-3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgótávolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.

(„B” jelű ábra szerint)

3. A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendők:

- A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.)
- A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátoztető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni.

Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.

<p>3 „A” jelű ábra</p> <p>NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTÓ FAL</p>	<p>„B” jelű ábra</p> <p>NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTÓ FAL</p>
<p>„C” jelű ábra</p> <p>NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTÓ FAL</p>	<p>TSZ: telekszélesség TT: telepítési távolság EK: Előkerti méret az övezeti szabályozás szerint HK: Hátsókerti méret az övezeti szabályozás szerint — Nyílás nélküli tűzgátló fal</p>

• Az ábra értelmezése:

- b) Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- c) A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.

- d) Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
- e) A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett főépület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti oldalkerti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.

c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókeretek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A kertvárosias és falusias lakóterületek:



építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól



építési övezet esetében 40 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól,

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

2. A hátsókeretek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

$HK \geq$ minimális hátsókereti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

3. A kialakult viszonyokra való tekintettel a hátsókereti méret 0 méter is lehet a tűzvédelmi előírások betartásával, a Szabályozási Terven jelölt helyeken, vagy a főépítéssel és az építéshatósággal egyeztetett illeszkedés esetében.

d) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$\acute{E}V =$	kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
$\geq \acute{E}V \geq$	építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
$\acute{E}V \geq$	építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
$\acute{E}V = K$	Kialakult építési vonal

- (9) A falusias és kertvárosias lakóterületeken belül a szabályozott épületelhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

a) Főépületek esetében

OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD

1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadonálló épületelhelyezés is lehetséges.

4. A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
 5. Ha a telek szélessége kisebb mint 14 méter vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épületelhelyezés ikres is lehet.
- b) Melléképületek esetében
A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (10) A zárt sorú beépítési mód
- a) A zárt sorú, oldalhatáron álló jellegű beépítés esetében a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az oldalhatáron álló épületelhelyezés sajátos formáját a hajlított ház típust (utcával párhuzamos épületszárny és rá merőleges oldalhatáron álló épületszárny) és a hézagosan zárt sorú épületelhelyezést (a zárt sorú jellegét legalább 2 méter magas falkerítés biztosítja) vagy a csoportos (sorházas) épületelhelyezést is lehet alkalmazni. A teljes zárt sorúsítás is megengedett, azonban teljes zárt sorúsítás esetén (legalább 3,5 méter magasságú) kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését.
 - b) Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zárt sorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon kötelező zárt sorúsítást kell előírni.
Ha a telek máshonnan nem közelíthető meg gépkocsival, úgy az utca felől (legalább 3,5 méter magasságú) kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telek megközelítését.
- (11) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (12) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendelet határozza meg.
- (13) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 8. § (9) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
 - c) Amennyiben az oldalhatáron álló új beépítésű épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (9) b) pontban megadottak alapján építhető.
 - d) Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható.
 - e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.
 - f) Kertvárosias és falusias lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű).
- (14) Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

9. §. Kertvárosias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (3) A kertvárosias lakóterületen belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 13. §. (3) bekezdés szerint, kivéve a 4. pontot, üzemanyagotöltő nem helyezhető el.
- (2) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - » legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - » a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - » egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - » a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
 - » legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - » a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - » sportépítmény,
 - » a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

a) Az $\frac{\text{Lke}}{1.}$ funkcionális övezet előírásai

1. Az $\frac{\text{Lke}}{1.}$ jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.

2. Az $\frac{\text{Lke}}{1.}$ jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

b) Az $\frac{\text{Lke}}{2.}$ funkcionális övezet előírásai

1. Az $\frac{\text{Lke}}{2.}$ jelű övezeten belül mind egyedi telkes mind tömbtelkes lakóterületek kialakíthatóak, a lakóterületen belül legfeljebb tízlakásos lakóépület építhető. Amennyiben a kialakítandó lakóterület:

– Egyedi telkes, úgy telkenként csak egy lakóépület építhető.

--Tömbtelkes, úgy az elhelyezhető lakóépületek számát a beépítettség mértéke, a szabályozott építési hely, és az épületek között kötelezően meg-tartandó épületek közötti távolság határozza meg.

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	beépí- tési mód	alakítható legkisebb				megen- gedett építmény magasság (m)	legna- gyobb beépí- tettség %
			szé- les- ség (m)	mély- ség (m)	telek- terület m ²	zöld- felület %		
Kertvárosi- as lakóterü- let $\frac{\text{Lke}}{1.}$ funkcionális övezet	$\frac{\text{Lke}}{1.1}$	O	15	40	600	40	4,5	30
	$\frac{\text{Lke}}{1.2}$	O	16	45 50	720	40	4,5	30
$\frac{\text{Lke}}{2.}$ funkcionális övezet	$\frac{\text{Lke}}{2.1}$	SZ	20	40	800	30	7,5	30

10. §.

Falusias lakóterületek

(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóte-
rületek.

(2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- » lakóépület,
- » mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- » kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- » szálláshely szolgáltató épület,
- » kézműipari építmény,
- » helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

- (3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (4) a) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.
 b) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges.
- (5) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

Az $\frac{Lf}{1.}$ funkcionális övezet előírásai:

A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva a falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

- (6) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.

- (7) A falusias lakóterület építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott									
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megeredett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %				
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %						
Falusias lakóterület $\frac{Lf}{1.}$ funkcionális	$\frac{Lf}{1.1}$ <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>O</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>700</td> </tr> </table>	O	30	4,5	700	O	14	50	700	40	4,5	30
O	30											
4,5	700											

övezet	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Lf 1.2</td> <td>O</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>900</td> </tr> </table>	Lf 1.2	O	30	4,5	900	O	15	60	900	40	4,5	30
	Lf 1.2		O	30									
		4,5	900										
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Lf 1.3</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>800</td> </tr> </table>	Lf 1.3	SZ	30	4,5	800	SZ	16	50	800	40	4,5	30	
Lf 1.3		SZ	30										
	4,5	800											
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Lf 1.4</td> <td>SZ</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1500</td> </tr> </table>	Lf 1.4	SZ	25	4,5	1500	SZ	20	75	1500	40	4,5	25	
Lf 1.4		SZ	25										
	4,5	1500											

11. §.

A településközponti vegyes területek

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
- » lakóépület,
 - » igazgatási épület,
 - » kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - » egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - » egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - » parkolóház, üzemanyagtöltő → csak parkolóházakban létesíthető.
- (3) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, és a termelő kertészeti építmények.
- (4) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el az OTÉK 16. § (3) bekezdésben felsorolt létesítmények, mint a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, és termelő kertészeti építmény.
- (5) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni
- (6) A $\frac{Vt}{1}$ funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközponti vegyes területek kialakíthatóak. Az övezet elsősorban lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- A $\frac{Vt}{1.6}$ Sajátos intézményi övezet, mely buszpályaudvar és városi piac létesítésére használható fel, egységes beépítési terv alapján.
- (7) A $\frac{Vt}{2}$ funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakíthatóak ki. Az övezet elsősorban önálló intézmények, valamint lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.

(8) A $\frac{Vt}{2}$ funkcionális övezeteken az intézményi funkciók esetében, ha a telek

átlagos szélessége legalább 12 méter, az OTÉK szerint szükséges parkolószám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkolószám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.

(9) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott									
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megerősített építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %				
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %						
Településközponti vegyes terület $\frac{Vt}{1}$ funkcionális övezet	$\frac{Vt}{1.1}$ <table border="1"><tr><td>O</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>600</td></tr></table>	O	40	6,0	600	O	15	40	600	20	6,0	40
	O	40										
	6,0	600										
	$\frac{Vt}{1.2}$ <table border="1"><tr><td>O</td><td>50</td></tr><tr><td>4,5</td><td>400</td></tr></table>	O	50	4,5	400	O	16 20	25 20	400	30	4,5	50
	O	50										
	4,5	400										
$\frac{Vt}{1.3}$ <table border="1"><tr><td>Z</td><td>50</td></tr><tr><td>7,5</td><td>500</td></tr></table>	Z	50	7,5	500	Z	20	25	500	20	7,5	50	
Z	50											
7,5	500											
$\frac{Vt}{1.4}$ <table border="1"><tr><td>Z</td><td>50</td></tr><tr><td>6,0</td><td>400</td></tr></table>	Z	50	6,0	400	Z	20	20	400	20	6,5	50	
Z	50											
6,0	400											
$\frac{Vt}{1.5}$ <table border="1"><tr><td>Z</td><td>50</td></tr><tr><td>9,0</td><td>600</td></tr></table>	Z	50	9,0	600	Z	20	30	600	20	9,0	50	
Z	50											
9,0	600											
$\frac{Vt}{1.6}$ <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>7,5</td><td>1000</td></tr></table>	SZ	50	7,5	1000	SZ	25	40	1000	20	7,5	50	
SZ	50											
7,5	1000											
$\frac{Vt}{2}$ funkcionális	$\frac{Vt}{2.1}$ <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>9,5</td><td>2000</td></tr></table>	SZ	30	9,5	2000	SZ	40	50	2000	40	9,5	30
SZ	30											
9,5	2000											

övezet	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vt 2.2</td> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>8000</td> </tr> </table>	Vt 2.2	SZ	10	7,5	8000	SZ	80	100	8000	30	7,5	10
	Vt 2.2		SZ	10									
		7,5	8000										
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vt 2.3</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>9,5</td> <td>10000</td> </tr> </table>	Vt 2.3	SZ	30	9,5	10000	SZ	100	100	10000	30	9,5	30
Vt 2.3	SZ		30										
	9,5	10000											
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vt 2.4</td> <td>Z</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>6,0</td> <td>700</td> </tr> </table>	Vt 2.4	Z	50	6,0	700	Z	15	40	600	20	6,0	50	
Vt 2.4		Z	50										
	6,0	700											
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vt 2.5</td> <td>SZ</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>1000</td> </tr> </table>	Vt 2.5	SZ	30	7,5	1000	SZ	40	50	2000	30	7,5	30	
Vt 2.5		SZ	30										
	7,5	1000											

12. §.

Gazdasági területek

- (1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).
- (2) Az ipari gazdasági övezetekben (Gip) az állattartás nem megengedett, de ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható
- (3) A $\frac{\text{Gksz}}{1\dots}$ övezet előírásai:
 - a) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
 1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
 4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - b) Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzemegészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (4) A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.
- (5) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.
- (6) A $\frac{\text{Gip}}{1\dots}$ övezetek előírásai
 - a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
 - b) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

c) Az övezetben önálló telken kivételesen sem helyezhetőek el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. Az ipari telken a létesítményt szolgáló üzeme-gészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.

(6) A $\frac{\text{Gip}}{2\dots}$ övezetek előírásai

- Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
- A terület tényleges iparterületté alakítása előtt környezeti vizsgálat szükséges, melyet a hatályos jogszabályok alapján kell elkészíteni.

(7) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megerősített építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %		
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	$\frac{\text{Gksz}}{1.1}$ SZ 40 7,5 1200	SZ	30	40	1200	20	7,5	40
			50	40	2000	20	7,5	40
$\frac{\text{Gksz}}{1.}$ funkcionális övezet	$\frac{\text{Gksz}}{1.2}$ SZ 40 7,5 2000	SZ	40	70	3000	40	7,5	40
			50	80	5000	40	9,5	40
Egyéb iparterület	$\frac{\text{Gip}}{1.1}$ SZ 40 7,5 3000	SZ	50	50	2500	40	7,5	40
			50	80	5000	40	9,5	40
			50	50	2500	40	7,5	40
$\frac{\text{Gip}}{1.}$ funkcionális övezet	$\frac{\text{Gip}}{1.2}$ SZ 40 9,5 5000	SZ	50	50	2500	40	7,5	40
			50	80	5000	40	9,5	40
	$\frac{\text{Gip}}{2.1}$ SZ 40 9,5 5000	SZ	50	80	5000	40	9,5	40
	$\frac{\text{Gip}}{2.2}$ SZ 40 7,5 2500	SZ	50	50	2500	40	7,5	40

13. §. Különleges területek

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

a) $\frac{K}{1.}$ Temető területek

b) $\frac{K}{2.}$ Hulladékkezelők területei

b) $\frac{K}{3.}$ Mezőgazdasági üzemi területek

- (3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a) $\frac{K}{1.}$ **Temető területek**

1. A $\frac{K}{1.1}$

SZ	10
7,5	8000

 temető övezet működő, vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

2. A $\frac{K}{1.2}$

SZ	10
7,5	5000

 Temető övezet, kegyeleti park.

b) $\frac{K}{2.}$ **Hulladékkezelők területei**

1. A $\frac{K}{2.1}$ hulladéktároló övezete

Védőtávolsága 1000 méter.

Csak kiszolgáló épület építhető.

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

2. A $\frac{K}{2.2}$ szennyvíztelep övezete

Védőtávolsága 300 méter.

Csak kiszolgáló épület építhető.

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

c) **$\frac{K}{3.}$ Mezőgazdasági üzemi területek**

- a) Az övezetben mezőgazdasági üzemi funkciók, és kialakult esetben állattartó telephelyek is elhelyezhetőek, az egyéb szakhatósági előírások megtartása mellett.
Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható
- b) Az övezetben, a külterületen lévő lakóterületi fejlesztésre és megtartásra nem javasolt tanyás területek kerültek besorolásra.
Ezen területeken elsősorban a kistermelői állattartás gazdasági funkció telepíthető.
A kistermelői állattartás mellett 1 szolgálati lakás engedélyezhető. Az övezetet részleges közművesítéssel kell ellátni.

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megerősített építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %				
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %						
$\frac{K}{1.}$ temető területek	$\frac{K}{1.1}$ <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>(K)</td> </tr> </table>	SZ	10	7,5	(K)	SZ	K	K	K	10	7,5	10
	SZ	10										
7,5	(K)											
$\frac{K}{1.2}$ <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>15000</td> </tr> </table>	SZ	10	7,5	15000	SZ	150	100	15000	10	7,5	10	
SZ	10											
7,5	15000											
$\frac{K}{2.}$ hulladékkezelők területei	$\frac{K}{2.1}$ <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>6,0</td> <td>15000</td> </tr> </table>	SZ	10	6,0	15000	SZ	300	50	15000	-	6,0	10
	SZ	10										
6,0	15000											
$\frac{K}{2.2}$ <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>6,0</td> <td>10000</td> </tr> </table>	SZ	20	6,0	10000	SZ	100	100	10000	20	6,0	20	
SZ	20											
6,0	10000											
$\frac{K}{3.}$ Mezőgazdasági üzemi terület funkcionális övezet	$\frac{K}{3.1}$ <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>3000</td> </tr> </table>	SZ	40	7,5	3000	SZ	--	--	3000	30	7,5	40
	SZ	40										
7,5	3000											
$\frac{K}{3.2}$ <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>9,5</td> <td>1000</td> </tr> </table>	SZ	40	9,5	1000	SZ	20	50	1000	30	4,5	40	
SZ	40											
9,5	1000											

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14. §.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.
- (6) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (7) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb.)
- (8) Biztosítani szükséges minden 10 parkolóhoz, vagy parkoló területenként legalább egy ke-rekes-székekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi-parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

15. §.

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott:
 - KÖÚ jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
 - KÖk jelzésű kötöttpályás közlekedési terület (vasútterület)
- (2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:
 - a) $\frac{\text{KÖÚ}}{1}$ Gyorsforgalmi út
 - A települést nem érinti.
 - b) $\frac{\text{KÖÚ}}{2}$ országos főút (I. és II. rendű)
 - A települést nem érinti.
 - c) $\frac{\text{KÖÚ}}{3}$ országos mellékút települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - az út építési területe min. 30 méter
 - az út védőtávolsága 100 méter

d) $\frac{\text{KÖú}}{4}$ helyi gyűjtőút

Szabályozása:

Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

e) $\frac{\text{KÖú}}{5}$ kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték

f) $\frac{\text{KÖú}}{6}$ gyalogút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

g) $\frac{\text{KÖú}}{7}$ kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:

Külterületen

- Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter
- Az út építési területe minimum 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter

h) $\frac{\text{KÖú}}{V}$ vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

i) $\frac{\text{KÖk}}{1}$ egyvágányú vasútvonal és vasútállomás.

- jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
- védőtávolsága 50 méter (szélső vágánytól)
- a meglévő vasútvonal mentén **az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m-en belül** építési engedélyt csak a Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósága alapján lehet kiadni a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői véleménye alapján.

- (3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (4) Az úthálózati rendszer hierarchiáját és a szükséges fogalommeghatározásokat a HÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza.
- (5) A közterületek kialakítása, nyilvántartása során a közterület rendeltetésétől eltérő használatához – amennyiben a közterület használata országos közút mellett történik – a tulajdo-

nos és az önkormányzat hozzájárulásán túl a közútkezelő /Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Állami Közútkezelő Kht./ hozzájárulása is szükséges.

- (6) Az országos közut(ak)hoz történő egyéb utak csatlakozása, országos közut(ak)at érintő esetleges parkolók, autóbuszöblök kialakításával kapcsolatosan azok tervezetése során a közútkezelővel / Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Állami Közútkezelő Kht. Forgalom-szabályozási és Hálózatkezelési Osztályával/ szükséges egyeztetni.

16. §.

A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.

Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:

Kertvárosias lakóterület

teljes közművesítés

Falusias lakóterület

részleges közművesítés

Településközponti vegyes terület

teljes közművesítés

Gazdasági területek

Kereskedelmi és szolgáltató területek, egyéb ipari területek

Teljes-, külterületen legalább részleges közművesítés

Különleges területek

részleges közművesítés


- (2) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:
- a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
- b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
- c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki.
Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető.
Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (5) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (6) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

18. §. Zöldterületek


- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.

Jele: 


- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
(3) A zöldterületnek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
(4) A zöldterületen elhelyezhető:
» a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),
» vendéglátó épület,
» a terület fenntartásához szükséges épület.
(5) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

 általános közpark övezet

Szabályozása az OTÉK 27. § szerint.

 Ligetesen fásított vizes élőhely közterületi zöldfelület.

Használatukat a természeti adottság korlátozza. Környezetrendezési terv alapján alakítandó ki.

 Ligetes erdős közpark

Szabályozása az OTÉK 27.§ szerint.

Zöldterületi fedettség mérték fásításával legalább 75%.


19. §. Erdőterületek

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
(2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

 **védelmi célú erdőterületek**

Védelmi erdőövezet védelmi vagy védett rendeltetésű erdők területe.

Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények, utak helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

 általános véderdő övezet

Ev
1.2

mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel

Eg

gazdasági célú erdőterületek

Eg
1.1

gazdasági célú erdő övezet

1. A gazdasági erdőövezet a gazdasági rendeltetésű erdők, illetve gazdasági erdőművelésre kijelölt területek, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.
2. Az övezet területén elhelyezhetők:
 - az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények,
 - szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
 - vadászház,
 - oktatási-kutatási építmények,
 - közlekedési és szállítási építmények.

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú földrészben, az Állami Erdészeti Szolgálat illetékes Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következők szerint:

- » a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
- » a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal történhet,
- » a beépítési mód szabadonálló, az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni,
- » a zöldfelület mértéke a telek területének legalább 90%-a kell, hogy legyen.
- » az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

Egk

korlátozott gazdasági erdő terület

Egk
1.1

Korlátozott használatú gazdasági erdő övezet

- (3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.
- (4) Erdőtelepítés csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési kivitelezési tervdokumentáció alapján hajtható végre.

20. §. Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:

- Kertes mezőgazdasági épület, jele Mk.
- Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
- Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.

(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

a) $\frac{\text{Mk}}{\text{---}}$ **Kertes mezőgazdasági területek**

1. $\frac{\text{Mk}}{1.1}$ kertes mezőgazdasági övezet

Nem beépíthető.

b) $\frac{\text{Má}}{\text{---}}$ **Általános mezőgazdasági területek**

1. $\frac{\text{Má}}{1.1}$ Szántó övezet

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint, de

- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² telek- ill. birtoktest terület fölött, 3%-os beépítettség megtartásával, helyezhető el.
- Állattartó telepek csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek alapján helyezhetők el. Birtokközpontként önállóan is kialakíthatók, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.

2. $\frac{\text{Má}}{1.2}$ Gyep övezet

Az övezetben csak a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el, valamint még állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítésére.

Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

3. $\frac{\text{Má}}{1.3}$ Gyümölcsös övezet

Beépítési lehetőségek:

A 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,

A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.

Lakóépület 3000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3% beépítés felét nem haladhatja meg. Építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

4. $\frac{\text{Má}}{1.4}$ Nádas, vízállásos terület, vegyes nádassal, vízállással tagolt rét.

– Az övezet nem beépíthető.

c) $\frac{\text{Mák}}{\quad}$ **Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**

1. $\frac{\text{Mák}}{1.1}$ Védett szántó terület.

– A területre a természeti területekre vonatkozó természetvédelmi előírások érvényesek.

– Az övezet beépítése 720-1500 m² közötti területnagyságú telken 3%-os beépítettséggel, de csak Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági hozzájárulásával lehetséges. Elsősorban a szántóföldi mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás célját szolgáló egy darab gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, tájba illő módon.

– Az övezetben építmény 1500 m²-t meghaladó területű telken 3 %-os beépítettséggel helyezhető el tájba illő módon, a Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági hozzájárulásával.

1. $\frac{\text{Mák}}{1.2}$ Védett gyepterület, nem beépíthető.

2. $\frac{\text{Mák}}{1.4}$ Védett vizes élőhely, nem beépíthető.

21. §.

Vízgazdálkodási terület

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek.

$\frac{\text{V}}{1}$ élővízfolyások medre és partja övezet
A települést nem érinti.

$\frac{\text{V}}{2}$ közcélú nyílt csatornák medre és partja

– Az övezetbe a közcélú nyílt csatornák medre és partja és a jelentősebb árkok területe tartozik.

– Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmény helyezhető el.

IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

22. §. Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

23. §. A természet értékeinek védelme

- (1) Országos védelem alatt álló (illetve javasolt) területek:
A védett területek jegyzékét a HÉSZ 1. SZÁMÚ FÜGGELÉKE* tartalmazza.

**Megjegyzés: A Helyi Építési Szabályzat Függelékei nem képezik a HÉSZ részét, kötelező jogi erejük nincs, ezen dokumentumok tájékoztató jellegű adatokat tartalmaznak.*

24 §. Környezetterhelési határértékek

- (1) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területen megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (2) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül, azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.
- (3) Területfelhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajszint határértékek az alábbiak:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35
2.	Lakóterület (falusias beépítésű)	50	40
3.	Településközponti vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50
5.	Főközlekedési utak mellett	65	55

- (4) A zajtól védendő területeken zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.
- (5) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

- (6) Meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a védendő területre, illetve létesítményre vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (7) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

25. §. Építészeti értékvédelem

- (1) Országos védelem alatt álló műemlékek:
A településen található országos védelem alatt álló műemlék, melynek jegyzékét és javasolt műemléki környezetét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza. Rajzi megjelenítését a T-3 jelű Belterületi szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Műemléki környezet:
(A 2001. LXIV. tv. alapján és a települési adottságokat figyelembe véve)
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (3) Helyi értékvédelmi terület:
Helyi értékvédelmi terület kijelölésére kerül sor, mely kiterjed a településszerkezeti védelmen túl az építészeti karakter védelmére is.
Területi határait a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (4) Helyi építészeti védelem alá vont épületek:
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (5) Védett közterületek, közterek:
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.

26 §.

A műemlékvédelmi környezetben és helyi védelmi területeken lévő épületek kialakításának sajátos előírásai

- (1) Építési anyaghasználat:
 1. Lábazatképzés
 - Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.
 2. Falfelületek
 - Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
 - Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
 3. Tető
 - A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezetbe illeszkedik) legyen.

- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, fémlemez fedés, cserepes fémlemez fedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként)
 - Abban az esetben ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemez fedés (bádogfedés), akkor azt az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni a hagyományos anyaghasználatnak, vagy annak korszerű változatának (zink lemez fedés) megfelelően
 - Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.
- (2) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

1. Térrányok, utcaképek

- A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
- Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

2. Homlokzati arányrendszer védelme

- A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg.
(Szalagablak, erkélysor, stb.)
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez, illetve a helyi hagyományokhoz hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg
- **Szomszédos épületek között 3,0 m-nél nagyobb utcai homlokzatmagasság különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha a szomszédos épület nem felel meg az előírásoknak, vagy más építési övezetbe esik.**
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.

3. Tetőformák szabályozása

- Oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással, az illeszkedés szabályai szerint.
- A hajlított (L alakút) beépítések esetében a tetőforma összetett tetőidomú magastető, utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
- Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőkontyolást kell alkalmazni.
- Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyeregtetőt kell alkalmazni. Nem jelenhet meg teljes szintű tűzfal.

27. §.

Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai

- (1) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében az örökségvédelmi hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- (2) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).
- (3) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- (4) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- (5) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, stb.
- (6) Védett építményen hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.
- (7) Védett építményen új parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- (8) Védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.

28. §.

Régészeti területek

- (1) A településen régészeti lelőhelyek találhatóak, melynek jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza. Területi lehatárolásuk, mind a T-2 jelű külterületi, mind a T-3 jelű belterületi szabályozási tervlapon megtalálhatóak.
- (2) A régészeti lelőhellyel érintett területekről magasabb rendű jogszabályok gondoskodnak.
- (3) Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a magasabb rendű jogszabályok szerint kell eljárni.¹

29. §.

A helyi védettség keletkeztetése, megszüntetése

- (1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezés alapjául a település rendezési terv értékvizsgálata szolgál. Ezen túl önálló értékvizsgálat alapján bármely természetes, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - (a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körülhatárolását
 - a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - a kezdeményezés indoklását
 - (b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - az együttes megnevezését
 - körülhatárolását
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását
 - a kezdeményezés indoklását

¹ Jóváhagyáskor a 2001. évi LXIV. tv. szerint.

- (4) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítésről a megbízott jegyző gondoskodik.
- (5) Az előzetes értékvizsgálat elkészítéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (6) Az előkészítéshez beszerezhető még az érintett ingatlan-tulajdonosok, az érintett helyi szakmai, társadalmi szervek együttes álláspontja.
- (7) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
 - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni
- (8) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 30 nappal közhírré kell tenni.
- (9) A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.
- (10) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (11) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

30.§

A védett értékekre vonatkozó általános szabályok

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.
- (2) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot - a hatályos jogszabályok keretei között - az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

31.§

A védett értékek fenntartásának támogatása

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
 - a) A támogatás mértékét az önkormányzat képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.
 - b) A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között - az önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg.

32.§ A védett értékek nyilvántartása

- (1) A helyi védettségről - a 241/1997. (XII.19.) Korm. rendelettel összhangban - nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
 - b) fotódokumentációt,
 - c) a védettségi kategóriát a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltaknak megfelelően,
 - d) a helyrajzi számot.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - b) helyszínrajzot,
 - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.
- (5) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni.
A tábla szövege: Balkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította „évszám”.
- (6) Védett növényzet esetén az (5) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (7) A tábla elhelyezéséről - esetleges pótlásáról - a polgármester gondoskodik.

33. §. A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség, **melyet a jegyző az érintettekkel – a szükségességének időpontjában - határozatban közöl, az eljárási szabályoknak megfelelően.**
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

34. §. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezések

41. §.

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek 2009.-én lépnek hatályba.
- (2) A kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Balkány, 2009.

.....
.....
jegyző

.....
.....
polgármester

1 . S Z Á M Ú M E L L É K L E T

Balkány Város Képviselőtestületének 3/2009.(II.06.) számú rendelethez HÉSZ

Közlekedési területek besorolása

- (1) $\frac{\text{KÖú}}{1}$ Gyorsforgalmi út:
A települést nem érinti.
- (2) $\frac{\text{KÖú}}{2}$ Országos főút (I. és II. rendű):
A települést nem érinti.
- (3) $\frac{\text{KÖú}}{3}$ Országos mellékút, települési főút:
 - Bocskai utca-Kossuth L.utca
 - Árpád utca
 - Kállói útBelterületi szabályozási terv szerint.
- (4) $\frac{\text{KÖú}}{4}$ Helyi gyűjtőút:
 - Kossuth L.utca – Benedek utca
 - Ady E. utca-Jókai M. utca
 - Ságvári út-Szakolyi út
 - Szőlő u.-Klapka u.-Táncsics M.utca
 - Damjanich utcaBelterületi szabályozási terv szerint.
- (5) $\frac{\text{KÖú}}{5}$ Kiszolgálóút:
Belterületi szabályozási terv szerint.
- (6) $\frac{\text{KÖú}}{6}$ Gyalogút:
Belterületi szabályozási terv szerint.
- (7) $\frac{\text{KÖú}}{8}$ Kiemelt külterületi kiszolgálóút:
Külterületi szabályozási terv szerint.

(8) $\frac{\text{KÖÚ}}{\text{V}}$ Vegyes használatú gépjárműút:

Belterületi szabályozási terv szerint

(9) $\frac{\text{KÖK}}{1}$ Egyvágányú vasútvonal és vasútállomás:

Belterületi szabályozási terv szerint

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

KÜLTERÜLETEN

- Az út szabályozási szélessége: Az út szabályozási területén belül csak az út, és az út vízelvezetésének műtárgyai helyezhetők el.
- Az út építési területe: Az út építési területén belül csak a közlekedést kiszolgáló
 - közlekedési építmények
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakáshelyezhető el.
- Az út védőtávolsága: Az út védőtávolságán belül funkció korlátozása nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető, de csak a közút kezelőjének hozzájárulása és feltételeinek, előírásainak betartása mellett.

BELTERÜLETEN

- Szabályozási szélesség:
A közterületeket és nem közterületeket elválasztó határvonal.

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Balkány Város Képviselőtestületének 3/2009.(II.06.) számú rendelethez

Természetvédelmi területek

(1) Természeti területek

Balkány területén az alábbi országos jelentőségű természeti területeket tart nyilván a HNPI:

HELYSÉG	HRSZ	MŰVELÉSI ÁG
Balkány	0171/4a	gyep
Balkány	0171/4b	szántó
Balkány	0171/4c	gyep
Balkány	0171/4d	kivett vízállás
Balkány	0171/5	gyep
Balkány	0171/23a	kivett vízállás
Balkány	0171/23b	szántó
Balkány	0171/23c	gyep
Balkány	0171/23d	szántó
Balkány	0171/23f	szántó
Balkány	0171/23g	erdő
Balkány	0172/	kivett csatorna
Balkány	0173/2	gyep
Balkány	0176/	kivett csatorna
Balkány	0177/1	gyep
Balkány	0177/2a	gyep
Balkány	0177/2b	szántó
Balkány	0177/3a	gyep
Balkány	0177/3b	szántó
Balkány	0177/3c	gyep
Balkány	0177/4	kivett közút
Balkány	0178/	kivett árok
Balkány	0179/	kivett árok
Balkány	0180/1	gyep
Balkány	0180/2	gyep
Balkány	0180/3	gyep
Balkány	0180/4	szántó
Balkány	0180/5	gyep
Balkány	0180/6	gyep
Balkány	0180/7	gyep
Balkány	0184/	kivett közút
Balkány	0186/	gyep
Balkány	0188/	kivett árok
Balkány	0189/a	szántó
Balkány	0189/b	gyep
Balkány	0189/c	gyep
Balkány	0189/d	gyep

(2) Érzékeny természeti területek (ESA)

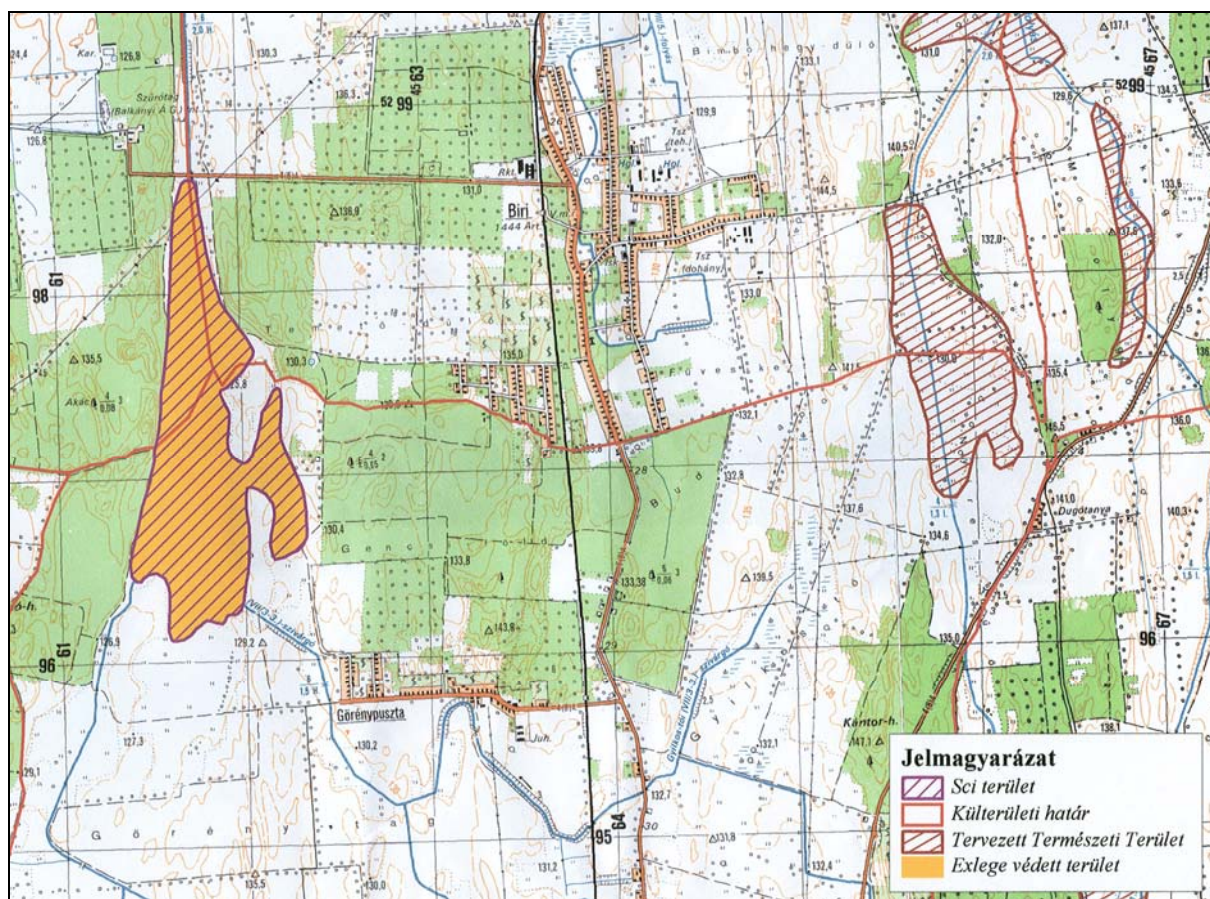
A 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet 2. számú mellékletében foglaltak alapján Balkány város határa kiemelten fontos ÉTT térség által nem érintett terület.

(3) NATURA 2000 Hálózat területei

KÜLÖNLEGES TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLETEK (SCI)

- Libegős - (HUHN20133)
- Balkány:
0171/4, 0171/5, 0171/6, 0171/23, 0172, 0173/2, 0177/1, 0177/3, 0177/4, 0180/1, 0180/2, 0180/3, 0185, 0188

A területet a településszerkezeti terv tartalmazza.



(4) **KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLETEK (SPA)**

A település ezen természetvédelmi kategóriával nem érintett.

(3) Helyi jelentőségű természeti értékek

Védendő érték megnevezése	Helye	Megjegyzés
1. Mamutfenyő (Sequoiadendron giganteum)	Külterület, Csiffytanya, hrsz. 0390/7	Balkány legidősebb fája, környezetéből kiemelkedve tájképi elemként is jelentős. Törzsátmérője 200 cm.
2. Gencsy kastély (ma gyermekotthon) parkja	Központi belterület, Kossuth utca 9-11	Idős fák alkotta, elhanyagolt park, legszebb példányai egy ostorfa (140 cm törzsátmérő), egy ezüstjuhar 100 cm törzsátmérő), és a tujasor a bejárati út mentén.
3. Vadgesztenye fasor	Központi belterület, Kossuth utca 13. (sütőüzem) előtt	5 fából álló fasor, a fák törzsátmérője 50 cm.
4. Vadgesztenye fasor	Központi belterület, Rákóczi utca (református templom előtt)	4 fából álló fasor, a fák törzsátmérője 60 cm.
5. Vadgesztenye fasor	Központi belterület, Kállói utca	4 fából álló fasor, a fák törzsátmérője 60 cm.
6. Japán akác (Sophora japonica)	Központi belterület, közpark, Kossuth tér	120 cm törzsátmérőjű, szép habitusú faegyed a város központjában.
7. Korai juhar (Acer platanoides)	Központi belterület, általános iskola udvara, Kossuth utca 5-7	80 cm törzsátmérőjű, szép habitusú faegyed
8. Facsoport	Központi belterület, általános iskola udvara, Kossuth utca 5-7	7 platánból és 5 hársból álló facsoport, a fák törzsátmérői 50-80 cm között vannak.
9. Japán akác (Sophora japonica)	Központi belterület, Művelődési ház udvara, Kossuth utca 3.	Törzsátmérője 160 cm, a fa körül a talaj le van betonozva.
10. Fasor	Központi belterület, Bocskai utca	A volt tsz-területre vezető út mentén vegyes hárs és fűz fasor
11. Két vadgesztenye (Aesculus hippocastanum)	Központ belterület, Szakolyi út	2 idős fa a rendőrség udvarán, törzsátmérőjük 70 cm
12. Facsoport	Központi belterület, Művelődési ház udvara, Kossuth utca 3.	1 vadgesztenye, 2 ostorfa és 4 idős japán akác, törzsátmérőik 50-100 cm között
13. Idős fák az Újhelyi kastély parkjában	Külterület, Újhelyi tanya. hrsz. 0289/1	Az egykori parkból megmaradt faegyedek: kocsányos tölgy 100 cm törzsátmérővel, valamint két idős platán, korai juhar, fekete fenyő és jegenyenyár.

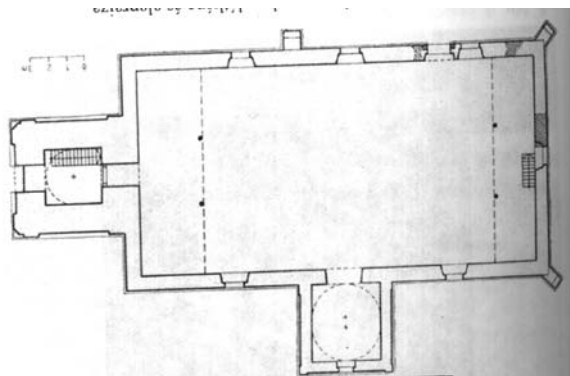
2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Balkány Város Képviselőtestületének 3/2009.(II.06.) számú rendelethez HÉSZ

Építészeti értékvédelem

(1) Országosan védett műemlékek:

- 1. Református templom, Kossuth u. 7. (744 hrsz.)



A műemlék templom és alaprajza

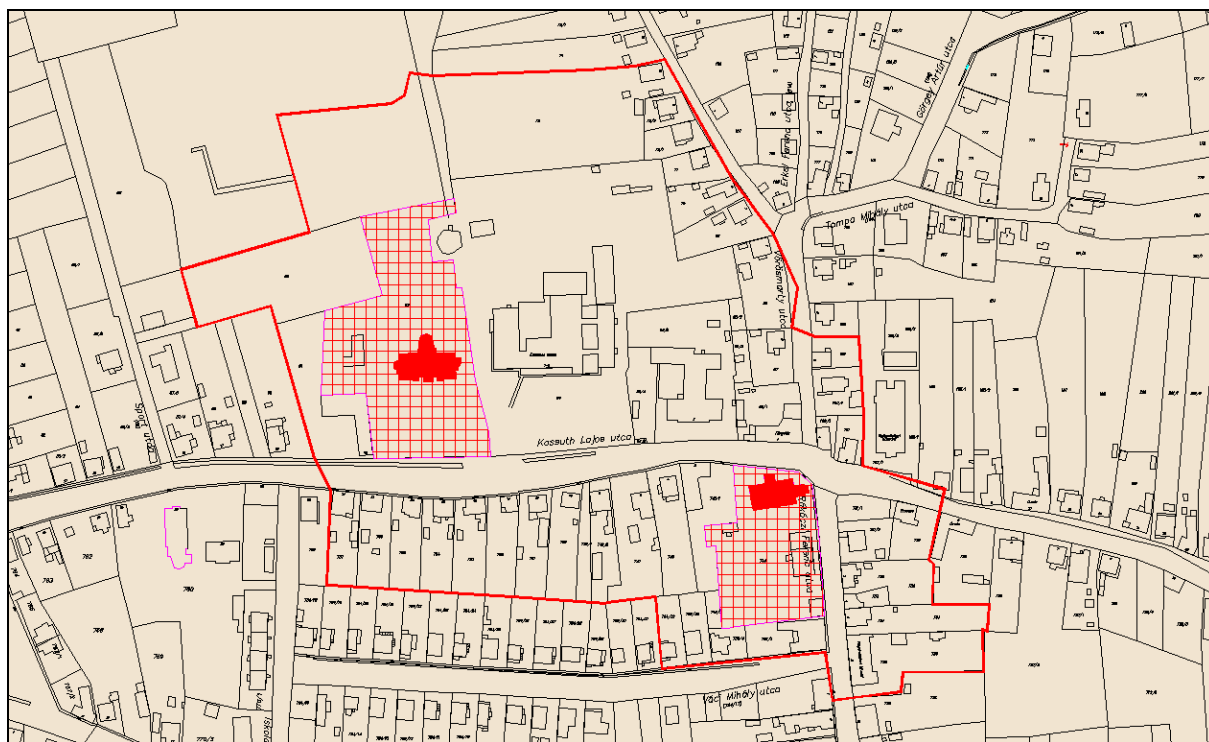
- 2. Gencsy kastély, Rákóczi u. 3. (63 hrsz.)



(2) Országosan védett műemlékek műemléki környezetete:

1. Műemléki környezet helyrajzi számok szerint:

61, 62, **63**, 64, 65/2/3/4/5, 66/1 /2, 67, 68, 69, 70, 71, 72/1 /2, 73 189, 190/1 /2, 191, 730, 731/1 /2, 732, 733, 734, 735, **744**, 745/1 /2, 746,747, 749/1 /2, 750, 751, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 784/ 32/ 33, 786/3 /4



(3) Helyi építészeti védelem alá vont épületek:

Rendeltetés	utca, hsz.	hrsz.
könyvtár	Kossuth utca 1.	66/1.
gyógyszertár	Benedek utca 4.	192/1.
rendőrség	Szakolyi út 1.	705/2.
lakóház	Ady Endre u. 1.	908.
lakóház	Erkel F. utca 3.	108.
Görög katolikus templom	Kossuth utca 32.	760.
kripta	Damjanich u. vége- temető	1637.
Gazdasági épület-magtár	Görénypuszta, 0196. közút	0199/1.
vasútállomás	Abapuszta-Vasút utca	3812/3.
Tanyai iskola		
Tanyai iskola		



A könyvtár....



...a gyógyszerár...



...és a rendőrség épülete



Védelemre érdemes nemesi és polgárházak



A görög katolikus templom



Családi kript a város temetőjében



Gazdasági épület Görénypusztán



Vasútállomás Abapuasztán



Tanyai iskolák a XX.sz. első harmadából



(5) Helyi értékvédelmi terület határai, és a határvonallal érintett utcák másik oldala:

- Észak: 82, 83, 74, 107, 109, 148, 129, 132/1, 172 hrsz-ú telkek D-i oldalhatára
- Kelet: Vörösmarty utca, 174, 181/2, 196, 726, 712/8 hrsz-ú telkek Ny.i oldalhatára, Szabolcs utca, Bem utca
- Dél: Ady – Jókai utca, Ságvári utca
- Nyugat: Sport utca, 762, 768, 804, 899/2. hrsz-ú telkek K-i oldalhatára

(6) Védett közterületek:

- A helyi értékvédelmi területen belüli közterületek.

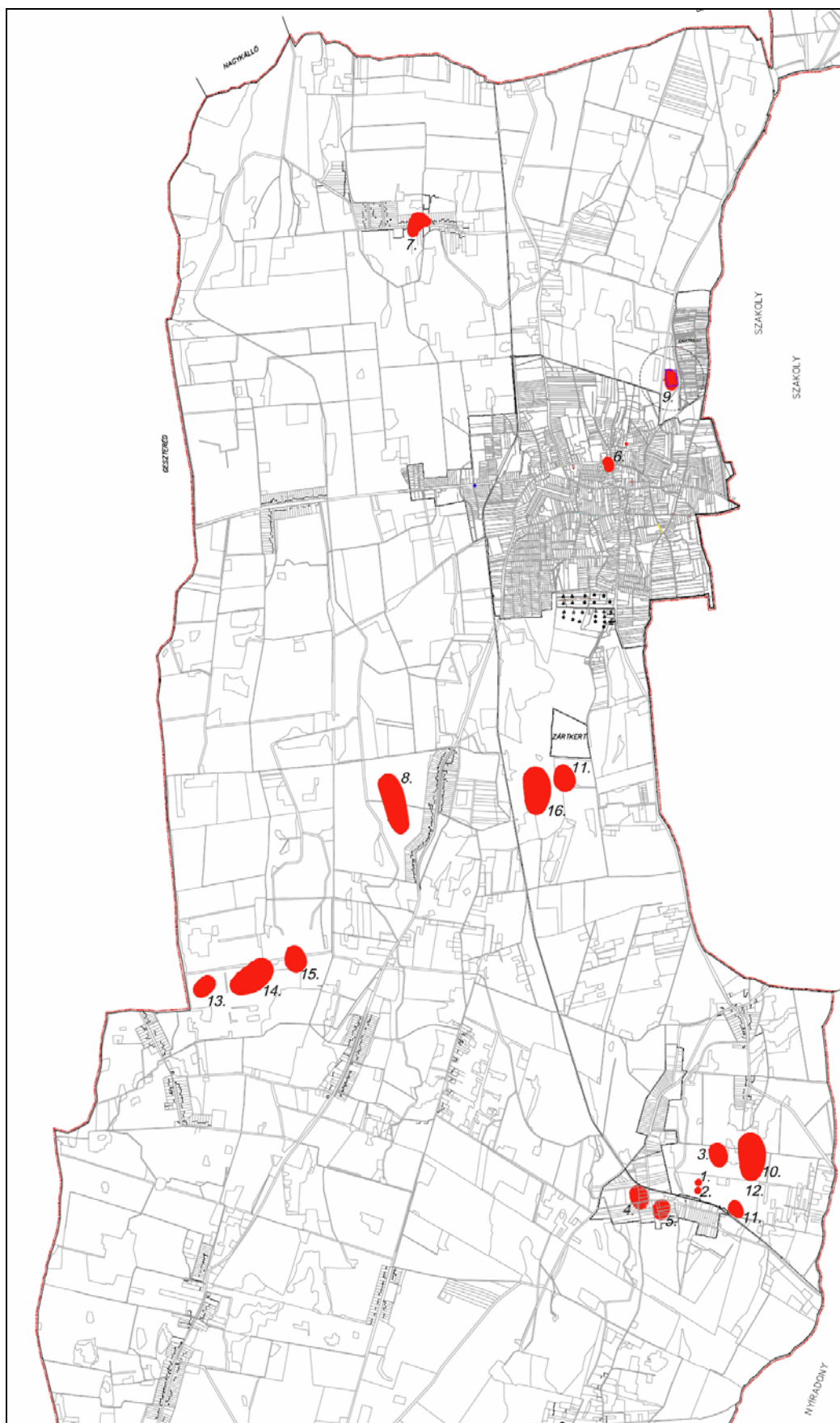
(7) Régészeti területek

A településrendezési terv készítésénél figyelembe vettük, hogy a NÖKÖM által készített hatástanulmányban megjelölt helyek nyilvántartott régészeti lelőhelynek minősülnek.

A település különböző fokozatú régészeti védettségű területeit a szabályozási és a szerkezeti tervlap egyaránt feltünteti.

Régészeti lelőhelyek:

1. Abapuszta I.
 2. Abapuszta II.
 3. Abapuszta III
 4. Abapuszta IV.
 5. Abapuszta V.
 6. Református templom környezete
 7. Görénypuszta 47.
 8. Czibakpuszta külső része
 9. Szennyvíztelep
 10. Abapuszta VI.
 11. Abapuszta VII.
 12. Abapuszta VIII.
 13. Abapuszta V.
 14. Lajtner-tag
 15. Lajtner-tagtól keletre
 16. Kenderes I.
 17. Kenderes II.
- Balkány határbéli homokfűvás
Balogh tanya környéke
Verébsár-dűlő, egykori Gaál Elek féle birtok
Perkedpuszta
Tót-Apa dűlő
Nyírbalkány
Balkány határa
Abapuszta



Régészeti területek a belterületen