

Biharnagybajom Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2015. (IV. 23.) önkormányzati rendelete
Biharnagybajom Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

(egységes szerkezetbe foglalva: 2020. szeptember 17.)

Biharnagybajom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve
- Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
- HBm-i Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: építési törvény), 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Püspökladány Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1. §

(1) Főépület: Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület.

(2) A melléképület fogalom értelmezése a helyi rendeletben: A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolást, állattartást, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó, valamint kisüzemi és egyéb hasonló tevékenységeket) magában foglaló önálló épület, illetve az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten – az övezeti előírás szerint – elhelyezhető főépületnek nem minősülő épület.

2. A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya a község teljes igazgatási területére kiterjed.

(2) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint a község helyi építési szabályzata alapján szabad.

(3) A HÉSZ

a)¹ 1. melléklete az Sz-1/m1 Külterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;

b)^{2;3} 2. melléklete az Sz-2/m1 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;

c) 3. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat

d) 4. melléklete az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap

e)⁴ 5. melléklete az „utcára telekvéggel forduló (kétutcs telkek) beépítésének” értelmezésére (Rendelet 15. §)”

(4) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, melyekről a Képviselő-testület külön önkormányzati rendeletet alkot.

¹ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

² Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

³ Módosította/kiegészítette a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

⁴ Kiegészítette a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

3. A területfelhasználási egységek általános előírásai

3. §

(1) A község közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépítésre szánt területek:

- aa) I. lakóterületek
- ab) II. vegyes területek
- ac) III. gazdasági területek
- ad) IV. különleges területek

b) Beépítésre nem szánt területek:

- ba) V. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési területek
- bb) VI. zöldterületek
- bc) VII. erdőterületek
- bd) VIII. mezőgazdasági területek
- be) IX. vízgazdálkodási területek
- bf) X. természetközeli
- bg) XI. különleges beépítésre nem szánt

(2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

4. A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

4. §

(1) Telekalakítás, telekrendezés – telekcsoporthoz újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés – csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké akkor lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új építési telek eléri az övezetben előírt legkisebb telekterületet, szélességet és mélységet.

(3) Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség – utcai homlokvonal – mérete 15 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.

5. §

(1) Azon Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes övezetbe (Vt) tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, – így különösen tömbbelső feltárást, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítását – a (2) és (3) bekezdés szerinti különös szabályok betartása mellett a teleket beépíteni.

(2) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.

(3) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

6. §

Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de

a) homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, vagy

b) ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő,

nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.

7. §

(1) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet kell legalább megtartani. Ezzel együtt az ellentétes oldalon – a telek másik végén lévő közterület felől – is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. E szabály megtartása mellett, a telek tényleges mélysége szabadon, választható meg.

(2) Telek kiegészítése akkor is végrehajtható, ha a kialakított telek paraméterei a kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

8. §

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

5. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

9. §

(1) Építési telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Lakóterületen állattartó rendeltetésű épület lakóépület nélkül nem építhető.

(2) A lakótelken az OTÉK-ban előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell

a) vagy a fő funkciót jelentő épület szerves részeként

b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként

az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, legalább 3x5méter nagyságú szabad területen.

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45 - 0,9 m közötti magasságban helyezhető el.

(4) Az építési hely, illetve az épületek utcavonalhoz viszonyított helyzete:

a) előkert nélküli beépítés

b)⁵ választható - előkerttel vagy előkert nélküli – beépítés

(Az építési hely az utcavonalhoz csatlakozik, az épületet építési helyen belül utcavonalon állóan, vagy attól 3,0 vagy 5,0 méter, illetve esetenként az övezeti előírásban külön meghatározott távolságra is el lehet helyezni, az utcában jellemző építési vonalon.)

c) előkertes beépítés

(5) Az előkertek mérete az utcában jellemzően kialakult állapot figyelembevételével 3,0 - 5,0 méter között meghatározott érték. Újosztású utcák esetében 5,0 méter.

10. §

(1) A tároló, gazdasági, állattartó rendeltetésű épületek építésénél amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a fő funkciójú rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

(2) A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő épületmagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték. A létesülő tetőtér beépítése esetén, a hasznosítás gazdaságosabbá tétele érdekében legfeljebb 1 méterrel, a meglévő épületmagasság növelése is megengedett. Ha más műemléki, helyi értékvédelmi szabályozás nem tiltja, manzárd tető is alakítható.

11. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy „csurgó távolságra” (az oldalhatártól 1,0-1,5 m közötti távolságra) kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 méter távolságra is el lehet helyezni.

(2) Az Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő rendeltetésű helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

(3) 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) akkor a rendeltetési egységhez tartozó melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.

⁶Szabadon álló épületelhelyezés esetén az épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól legalább 3,0 méter távolságra kell elhelyezni.

⁵ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

⁶ Kiegészítette a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

12. §

(1) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni. 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 (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(2) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

6. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai

13. §

(1) Az építési telek kisméretű telek, ha építési oldalon mért mélysége – feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-rel rövidebb – a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.

(2) A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-kal nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.

(3) A „kismélységű” telek beépítése esetén, ha a 30,0 m mélységet el nem éri el, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

(4) 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 tűzfallal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.

(5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

7. A vasúti területre lenyúló telkek beépítése

14. §⁷

⁷ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés a) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

8.⁸ Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (kétutcás telkek) beépítése

15. §

(1) A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó utcára telekvéggel néző és emiatt a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok esetében az ingatlanok beépítésére az alábbi külön szabályok vonatkoznak:

- a) az építési hely a hátsó telekhatárhoz hátsókert nélkül csatlakozhat;
- b) a tároló, és egyéb gazdasági épület, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhető;
- c)⁹
- d) állattartó rendeltetésű épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

(2) Azon „kétutcás” ingatlanok esetében, amikor a meglévő telek méretei, területe lehetőséget ad a telek megosztására és ezzel a kétutcás jelleg megszüntetésére, mindkét utca felőli oldalon az övezetben előírt előkert méretet és attól számítva 15 m mélységű lakózónát kell biztosítani, ahol állattartó épület és a lakófunkciót zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló építményt nem lehet elhelyezni.

(3) Magyarázó ábra: Rendelet 5. melléklete

9. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

16. §

(1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zártorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsithajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.

(2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.

(3)¹⁰

(4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáronálló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is lehetséges, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.

(5) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.

(6) A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

(7)¹¹ A szabályozási terven kijelölt „építési övezeten belüli korlátozott védőzónára” vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) A telek e célból kijelölt területét legalább 60 %-ban fásított területként kell kialakítani, melybe a fásított parkolóterület is beszámítandó.
- b) A területsávban nem termelés célját szolgáló (szociális, adminisztrációs, raktározási célú) épület elhelyezhető.

⁸ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2017. 05. 05.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés b) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés c) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

¹¹ Kiegészítette a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. 01. 01.

- c) A védőzóna a) pontban meghatározott arányú fásítása a telek beépítése (övezeti előírásokban meghatározott tevékenység céljára történő hasznosítása) esetén kötelezettség.
- d) A védőzóna fásítása a telek kötelező zöldterületének része.

10. Zártsorú jelű beépítés helyi sajátos előírásai

17. §

- (1) A Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett épületmagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos valamelyik telken álló épület szabadon vagy oldalhatáron áll – az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében – a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az ezen szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon.
- (3) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni.
- (4) Az építési helyen belüli kétféle épület elhelyezés spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártsorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított 10 méter mélységig épületet az a zártsorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Az e mögött lévő építési helyen belül, a Vt-1 jelű övezet kivételével, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemközi telekhatár mentén azonban az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő területsávban épületet nem lehet elhelyezni.
- (5) Zártsorú beépítés esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítménnyel, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű átjáróval biztosítani kell.

II. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

11. Az építészeti környezet védelme

18. §¹²

12. A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

19. §¹³

¹² Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés d) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés e) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

III. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

13. Építési tilalmak

20. §

(1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

(2) Építési tilalom kerül bejegyzésre:

Külterület hrsz: 3546-tól 3554-ig: Temető bővítése céljából

Külterület hrsz: 3584-től 3592-ig: Temető bővítése céljából

14. Elővásárlási jog

21. §

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, községi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében az Biharnagybajom Község Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

- Rákóczi út 4-6. szám, hrsz: 10-11 ingatlan: Önkormányzati intézmény elhelyezése céljából (piactér)
- Széchenyi út 2. szám, hrsz: 689 ingatlan: Önkormányzati intézmény elhelyezése céljából

15. Beültetési kötelezettség jogintézménye

22. §¹⁴

(1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

Külterület hrsz: 3542-től -3545 -ig: Temető gazdasági terület között, védelmi céllal

Külterület hrsz: 3593-tól -3596 -ig: Temető gazdasági terület között, védelmi céllal

Külterület hrsz: 0287/3, 0287/6, 0287/31: A szabályozási terven kijelölt 15 méter szélességű területsáv, az országos mellékút mellett, a mezőgazdasági üzemi terület takarása- településképi célból.

(2) A kijelölt területekre vonatkozóan a tulajdonost legalább 20 m²/fa sűrűségű beültetési kötelezettség terheli.

¹⁴ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

IV. FEJEZET

ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

16. Országos- és térségi övezetek kijelöléséből adódó kiegészítő előírások

23. §

Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, a HÉSZ 8. melléklete tartalmazza. Vonatkozó általános előírásait az Országos területrendezési terv tartalmazza.

24. §

17. A település igazgatási területét érintő térségi övezetek és kiegészítő helyi előírásai

(1)¹⁵

(2) A Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetében az OTtT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.

V. FEJEZET

A TÁJ- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. A Tájba illesztés szabályai

Az Mko (korlátozott felhasználású mezőgazdasági) övezetben a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési módot kell alkalmazni, a tájra jellemző építészeti hagyományoknak megfelelő módon kell az építményeket kialakítani.

Ennek értelmében:

- a) Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított, olyan mezőgazdasági építmények helyezhetők el, melyek épülettömegükben az Alföldi mezőgazdasági tájra jellemző alacsony, hosszúkasan nyújtott tömegarányú, viszonylag meredek héjazatú épületek képét tükrözik vissza. Az épületek homlokzati képében a fehér meszelt falazat, vagy annak hatását keltő homlokzati megjelenés az elvárás, amelyen a tetőhéjazat hajlásszöge legalább 30 fokos, míg az épületek hossza a magasságukhoz viszonyítva kb. 5-7:1 arányú. 12 m fesztávolságot meghaladó szélességű épület esetében a min. 30 fokos tető hajlásszögét elegendő a külső falsíktól mért 5 m távolságig biztosítani és ezáltal manzárd tetőt kialakítva a bentebb levő részen kisebb hajlásszögű tetősíkot képezni. Ilyen megoldás esetén a tető kontyolással is kialakítható.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés f) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

- b) A héjazat anyaga elsősorban égetett cserép vagy nád lehet. Fémlemez tetőfedés csak akkor alkalmazható, ha felületi tagolása cserépfedés megjelenésű. A héjazat színe cserépszínű, barna, vagy szürke lehet. Az épületek nyílászárói jellemzően kis felületűek, elsődlegesen a légcseré és a közlekedés céljaira méretezettek.
- c) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a tervezés, mind pedig a megvalósítás során kiemelten kell érvényesíteni.
- d) Tájképet zavaró építménynek számítanak és nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, technokrata karaktert hordoznak, a hagyományos tájalkotó elemektől tájból erőteljesen elütnek.

**VI. FEJEZET
LAKÓTERÜLETEK**

19. A falusias lakóterületek tagozódása

25. §

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Lf-1 Falusias (Egykori belső várfalon belül elhelyezkedő – sajátos előírásokkal)
- b) Lf-2 Falusias (Egykori külső erődfalon belül elhelyezkedő – sajátos előírásokkal)
- c) Lf-3 Falusias (Általános előírásokkal)

20. Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-3x Falusias lakóterületek építési övezetei

26. §

(1) Az övezetek legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú (de övezetek szerint eltérő értékben meghatározott) lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) szállás jellegű
 - d) igazgatási, iroda
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3)¹⁶ Az övezetek telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az Lf-1 és Lf-2 építési övezetekben az építési hely meghatározása szempontjából előkert nélküli (az épületelhelyezés szempontjából utcavonalon vagy attól 3 méter távolságra meghatározott, szabadon választható épület elhelyezéssel) az Lf-3 építési övezetben a kialakult állapothoz igazodó előkertes beépítéssel és olyan épület elhelyezéssel, ahol az utca felőli kötelező építési vonal az előkert utca felőli határvonalával egyezik meg.

(4) Az övezet építési telkeinek megengedett legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(5) A telek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

¹⁶ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

27. §

(1) „Lf-1” (Egykori belső várfalon belül elhelyezkedő) falusias övezet sajátos kiegészítő előírásai:

a) A beépítési mód oldalhatáron álló, az építési hely lehatárolását tekintve előkert nélküli. Az épületeket az utca vonalon, vagy attól 3 méter távolságra kell elhelyezni.

b)¹⁷

c)¹⁸

d)¹⁹

(2) „Lf-2” (Egykori külső erődfalon belül elhelyezkedő) falusias övezet Sajtos kiegészítő előírásai:

a)²⁰ A beépítési mód oldalhatáron álló, az építési hely lehatárolását tekintve előkert nélküli. Az utca felőli épületet az utca vonalon, vagy az utcavonaltól számított 0-5 méter közötti távolságra kell elhelyezni.

b)²¹

c)²²

(3) „Lf-3” falusias övezet Sajtos kiegészítő előírásai:

a) A beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes. Az épületeket az utcában kialakult mélységű előkerttel kell elhelyezni.

b)²³

c)²⁴

(4) „Lf-3x” falusias (távlatban tanyás övezetté váló) övezet Sajtos kiegészítő előírásai:

a) Az övezet a település déli, vasútvonalon túl elhelyezkedő, távlatban külterületi tanyás térséggé váló területén jelöli ki a szabályozási terv.

b) Az övezetben lévő telkek felosztása nem megengedett, a telekegyesítés azonban igen.

VII. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK

21. A Vegyes területek tagozódása

28. §

(1) A vegyes felhasználású területek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a) Vt: Településközpont terület

b) Vi: Intézmény terület

melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

(2) A HÉSZ az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

a) Vt-1 Településközpont vegyes terület zársorú beépítéssel

b) Vt-2 Településközpont vegyes terület oldalhatáron álló beépítéssel

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés g) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés g) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés g) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

²⁰ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés h) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

²² Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés h) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

²³ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés i) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés i) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

22. A Vegyes felhasználású (Vt-1, Vt-2, Vi) övezetek általános előírásai

29. §

(1) A telken belül, az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen kell biztosítani.

(2) A gépjárművek 50 %-a vonatkozásában a az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség közterületen is kialakítható, az önkormányzattól, bérelt területen, amennyiben ez az ingatlantól 200 méteres távolságon belül biztosítható.

(3)²⁵

(4)²⁶ A településképi megjelenés sajátos előírásai:

- a) Az épületeket a Vt-1 építési övezetben utcavonalon állóan kell, a Vt-2 és Vi építési övezetekben, az utca vonalában, vagy attól 3-5 méter közötti távolságra a kialakult állapothoz igazodva, a Vt-2xövezetben a kialakult állapotot is figyelembe véve az utca vonalában, vagy attól 0-10 méter közötti távolságra (szabadon választható módon) lehet elhelyezni.
- b) Az utcafronti (utcára néző homlokzatú) épületrészt a Vt-1 építési övezetben utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell lefedni. A tetőfedés anyaga csak cserép (agyag vagy beton anyagú cserép) lehet. A tetőfedés színe csak natúr cserép színű, illetve vörös, lehet. (Kiegészítő tetőfelületek lefedéséhez a tetőfelület 20 %-át meg nem haladó mértékben korcolt lemez- vagy egyéb fedés is alkalmazható.)
- c) Az épület homlokzatán csak fehér, sárga és a vörös szín árnyalatai alkalmazhatók. Az épület homlokzatán a vakolt felületen kívül a vörös vagy sárgás színárnyalatú téгла (téglaburkolat) használata is megengedett.
- d) Utcavonalon álló épület elhelyezés esetén az épületek közötti, előkertes épület elhelyezés esetén az épületek előtti utcai kerítést legalább 60 cm magas tömör lábazattal, a helyi hagyományokhoz igazodó falazott nyerstégla pillérrel kell készíteni, mely alól kivételt képeznek a közösségi használatú építmények telkei, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a kerítés áttört- „jelképes” kialakítású is lehet. A kerítés anyagául csak téгла, deszka illetve kovácsoltvas (fém pálcá- és lemez) használható. (préselt fémlemez a kerítés anyagául nem használható fel.) Az utcai kerítéseken alkalmazható színek: téglavörös (téglaburkolat), barna, zöld, szürke.

23. Vt-1 Településközpont terület építési övezet

30. §

(1) Az övezet elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. 05. 05.

²⁶ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú, mely beépítési mód sajátos előírásait a HÉSZ 17. §-a tartalmazza.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

24.²⁷ Vt-2, Vt-2x Településközpont terület építési övezet

31. §

- (1) Az övezet elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3)²⁸ Az építési övezet telkeinek beépítése (az építési hely lehatárolása szempontjából) oldalhatáron álló. Az oldalkert mérete 4,0 méter.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

25. Vi Intézmény terület építési övezet

32. §

- (1) Az övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

²⁷ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

²⁸ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is elhelyezhető. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 2 db más jellegű lakás önálló lakóépületben is.

(4) Az övezet telkeinek beépítése (az építési hely lehatárolása szempontjából) szabadon álló.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

VIII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

26. Általános előírások

33. §

(1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
- b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (lakókörnyezet közelében)
- c) Gip-1 Ipari gazdasági terület (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari)
- d) Gip-2 Ipari gazdasági területen (egyéb ipari)

került kijelölésre.

(2) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

27. Gksz-1 jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (lakókörnyezet közelében elhelyezkedő)

34. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az övezetben ipari termelő tevékenység céljából szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) Az épületeket az építési helyen belül ténylegesen a telek oldalhatárára kell helyezni, vagy attól legalább 6,0 méterre.

(5) Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 7. § (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is végrehajtható, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

(6) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

(7)²⁹

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés j) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

(8) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

35. §

(1) Olyan telekalakítás esetén, amikor a kialakuló telek egyik oldala településszerkezeti jelentőségű úttal (országos mellékúttal, települési gyűjtőúttal, fő dűlőúttal) határos, az épületet a településszerkezeti jelentőségű út felőli telekhatártól tartandó 18,0 m mélységű előkert határán kijelölt építési vonalon kell elhelyezni, az felőli utcakép egységes és rendezett képének kialakulása érdekében. Az utca felőli előkertben fásított környezetben lévő személygépkocsi parkolóhelyeket, illetve gondozott parkot kell kialakítani.

(2) Az ingatlanok határán épülő kerítések egységes megjelenése érdekében, kötött a kerítések áttörtsége és magassága. Ennek megfelelően, csak 180 cm magasságú, legalább 60 %-ban áttört kerítés építhető.

28. Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

(általános)

36. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3)³⁰ Az építési övezet előírt beépítési mód szabadon álló.

(4) Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 7. § (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épület elhelyezés is lehetséges, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

(5) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

29. Gip-1 Ipari gazdasági építési övezet

(A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület)

37. §

(1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezet a környezetre jelentős hatást gyakorló (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben lakás nem helyezhető el.

(3) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

³⁰ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

- (4) A telek minimális zöldterületi fedettsége 40 %.
- (5) Az előkert mérete 18,0 m.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30. Gip-2 Ipari gazdasági terület, lakóterületek közé ékelődő építési övezet (egyéb ipari terület)

38. §

- (1) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges – nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül elhelyezhető még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások is, de ezek önálló lakó rendeltetésű épületben nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (5) Az előkert mérete 10,0 m.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

IX. FEJEZET **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

31. Általános előírások

39. §

A község területén az OTÉK 24. § (1) és (2) bekezdése alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

a) Beépítésre szánt különleges területek:

- | | |
|-------------------|--|
| aa) K-Sp | Sportolási célú különleges terület |
| ab) K-id | Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület |
| ac) K-T | Temető különleges terület |
| ad) K-Kp | Kegyeleti park különleges terület |
| ae) K-Szt | Szennyvíztisztító különleges területe |
| af) ³¹ | |
| ag) K-Mü | Mezőgazdasági üzemi terület |
| ah) K-tny | Tanyaudvar különleges területe |

³¹ Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

32. „K-Sp” - Sportolási célú különleges övezet

40. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A beépítés módja szabadonálló.
- (3) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 20 %-a.
- (4) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés végrehajtható.
- (5)³² A létesíthető legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
- (6)³³ A terepszint alatti építmények közül pincésint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (7)³⁴ Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.”

40/A §³⁵

32./A. „K-Lov” – Lovas sport és turisztikai célú különleges övezet

- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható lovas sport és a kapcsolódó idegenforgalmi- turisztikai rendeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elsődlegesen a lovas sport szabadtéri és fedett létesítményei, ezen kívül egyéb sportolási, rekreációs és közösségi célú építmények, vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület legfeljebb 40 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, maximum 9,0 méteres épületmagassággal.
- (4) A terepszint alatti építmények, pince, vagy pincésint az építési helyen belül bárhol létesíthető.
- (5) Az építési övezetben az épületeket a részleges közművesítettség feltételeinek biztosítása esetén lehet elhelyezni.

41. §³⁶

33. „K-id” - Idegenforgalmi hasznosítású különleges övezet

42. §

- (1) Az övezet az idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények számára biztosít helyet.

³² Kiegészítette a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

³³ Kiegészítette a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

³⁴ Kiegészítette a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

³⁵ Kiegészítette a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

(2) Az övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési rendeltetésű építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb rendeltetésű építmények (pl. garázs, tároló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.

(4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

34. „K-T” - Temető különleges övezet

43. §

(1)³⁷

(2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) A beépítés módja szabadon álló.

(4) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.

(5) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².

(6) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter.

44. §

(1) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.

(2) A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

35. „K-Kp”- Kegyeleti park különleges övezet

45. §

(1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.

(2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) A beépítés módja szabadon álló.

(4) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.

(5) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².

(6) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

36. „K-Szt”- Szennyvíztisztító különleges övezet

46. §

- (1) A települési kommunális rendeltetésű létesítmények elhelyezésére, (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.
- (4) A beépítés módja szabadon álló.
- (5) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.
- (6)³⁸ Az alakítható legkisebb telekterület: „K” kialakult.
- (7) A létesíthető maximális épületmagasság 12,5 méter, de a technológiai építmények magassága – ha más jogszabályi előírások erről másként nem rendelkeznek – nem esik korlátozás alá.

37.³⁹

47. §⁴⁰

38. „K-Mü”- Mezőgazdasági üzemi különleges övezet

48. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.
- (2) A „K-Mü/x” alövezet a termálvíz hasznosítására kijelölt mezőgazdasági üzemi terület, nagyüzemi kertészet, élelmiszer feldolgozása céljára, emiatt az övezetben az állattartás építményei nem helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (4)⁴¹ A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

³⁸ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

⁴¹ Módosította a 9/2017. (V. 4.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos: 2017. 05. 05.

39. „K-tny”- Mezőgazdasági tanya különleges övezet

49. §

(1) Mezőgazdasági- tanya különleges övezetbe a tanya mezőgazdasági övezetben, külterületen fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú, olyan földrészletek tartoznak, amelyekhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, a gazdasági épület (épületek) mellett a tanya övezet kötelezően elhelyezendő eleme lakóépület is. Ez utóbbi nélkül gazdasági épület sem helyezhető el.

(3) Az övezet telkének megengedett legnagyobb beépíthetősége a telekterület 40%-a.

(4) Az épületeket oldalhatáron állóan kell elhelyezni, a 11. § (3) bekezdésben foglalt lehetőséget is figyelembe véve. (Építési helyen belüli szabadonálló épületelhelyezés lehetősége, bizonyos feltételek teljesülése esetén.)

X. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

40. „Kb-Kt” – Burkolt vagy fásított köztér, sétány

50. §

(1) Az övezetbe a településközpont gyalogos terei, sétányai tartoznak.

(2) Az övezetben az egy helyrajzi szám alá tartozó terület legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használat szerint a következő:

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- b) a legkisebb zöldfelület 20 %
- (3)⁴² a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
 - ab) sportolás
 - ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló
- b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)
 - ba) gyalogos út, gyalogos tér,
 - bb) kerékpárút,
 - bc) parkosított terület
 - bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára

⁴² Kiegészítette a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

41. „Kb-id” jelű, idegenforgalmi- és vizes élőhely rehabilitációs célú különleges övezet

51. §

(1) A település külterületén a Két Kert-közében kijelölt, idegenforgalmi hasznosításra vizes élőhely rehabilitációra és az ezekre zavaró hatással nem lévő legeltetési állattartásra igénybe vehető terület.

(2) A terület természetes gyepes- ligetes- vizes élőhely kialakítására, legeltetési (juh, ló, szarvasmarha) állattartásra, a meglévő természeti értékek megtartására lett kijelölve, melynek turisztikai- idegenforgalmi célja is tervezett. Ennek megfelelően a területen az élőhely bemutató-, kiállító helyen, a legeltetési állattartás hagyományos építményein, sétányon pihenő- és rekreációs építményeken kívül, elhelyezhetők a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás, sportolás, szabadidő eltöltés célját szolgáló építmények, a tulajdonos és működtető számára szolgáló lakás és annak kiszolgáló épületei is.

(3) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 5 ha.

(4) Az épületeket szabadon állóan, a területlegfeljebb 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 4,0 méteres épületmagassággal, mely alól kivételt képez a kilátó épület, a várjátékok környezetéhez kapcsolódóan elhelyezendő építmények. (várfal, lakótorony, stb.)

(5) Az övezetet, amennyiben kiszolgáló épületek kerülnek elhelyezésre, megfelelő közműpótlót kell létesíteni. (zárt szennyvíztároló, elektromos energia ellátás, vagy saját megújuló energiatermelés – nap, szél energia-, ivóvízellátás)

XI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

42. A közlekedési és közmű területek általános előírásai

52. §

(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 gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási tervben kijelölt övezetek:

- a) KÖu-1 Közúti Közlekedési terület – településszerkezeti jelentőségű (országos)
- b) KÖu-2 Közúti Közlekedési terület – településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
- c) KÖu-3 Közúti Közlekedési terület – általános (helyi kiszolgáló út)
- d) KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti)
- e) KÖu-4 Közlekedési terület - vegyes forgalmú övezet

(3) A közutak elhelyezése céljából, útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

- a) Országos mellékút „x”m - meglévő- megtartandó szabályozási szélességgel (illetve a szabályozási terven jelölt mértékű korrekcióval.)
 - aa) 4212 számú Püspökladány- Szeghalom út külterületi és belterületi nyomvonala,
 - ab) 4213 számú Biharnagybajom- Berettyóújfalú út Bel- és külterületi nyomvonala,

- b) Helyi gyűjtőút „x”m - meglévő- megtartandó szabályozási szélességgel (illetve a szabályozási terven jelölt mértékű korrekcióval.)
- ba) Arany János út
 - bb) Bercsényi körút
 - bc) Árpád út
 - bd) Béke telep
 - be) Nyugati sor és tervezett folytatása
 - bf) Várkert (18-36 sz. között, ill. a Kossuth út 2. számig vezető szakasz)
 - bg) Északi út
- (4) Az utak minimális szélessége
- a) külterületi fő dűlőutak esetén 16 m
 - b) kiszolgáló utak esetén a szabályozási terv szerint
 - c) kerékpárút esetén 3 m
- (5) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
- a) közlekedési létesítmények
 - b) közművek és hírközlési létesítmények
- (6) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
- (7) Tervezett szintbeli vasút- közút kereszteződés a Nyugati sor tervezett gyűjtőút – Püspökladány–Biharkeresztes vasútvonal kereszteződésénél.
- (8)⁴³

XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

43. Zkp, Zkk - Közparkok és közkertek övezetei

53. §

- (1) Az övezetbe a település állandóan növényzettel fedett közterületei (közparkok, közkertek) tartoznak, amelyek a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálják.
- (2) A szabályozási tervben kijelölt övezetek:
- a) Zkp-1: Közpark (általános övezet)
 - b) Zkp-2: Közpark (záportározó, horgásztó elhelyezési lehetőséggel)
 - c) Zkk: Közkert
- (3) A Zkp-1 övezetben elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, legfeljebb 4,0 m beépítési magassággal, legfeljebb 3 %-os megengedett legnagyobb beépíthetőséggel.
- (4) A Zkp-2 és Zkk övezetekben épület nem helyezhető el. A Zkp-2 övezetben elhelyezhetőek a horgászhelyek építményei.
- (5) A zöldterületi övezetekben biztosítandó legkisebb zöldfelület:
- d) Zkp-1: Közpark övezetben: 70 %
 - e) Zkp-2: Közpark övezetben: 80 %
 - f) Zkk: Közkert övezetben: 60 %

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII. 21. önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdés k) pontja. Hatályos: 2018. 01. 15.

XIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

44. Általános előírások

54. §

A község igazgatási területén az OTÉK 28. §-a alapján az erdőterületek övezetekre való bontása:

- a) Ev – védelmi erdő
- b) Eg – gazdasági erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

45. Ev Védelmi rendeltetésű erdő övezet

55. §

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épület nem helyezhetők el.

46. Eg Gazdasági erdő övezet

56. §

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális épületmagasság 3,5 m.
- (4) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

XIV. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

47. Általános előírások

57. §

A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §-a előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má	Általános mezőgazdasági terület
Mko	Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
Mt	Mezőgazdasági tanyás térség területe
Mk-1	Kertes mezőgazdasági terület

A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzatnak megfelelően kell kialakítani.

48. Má – Általános mezőgazdasági övezet
Mt – Mezőgazdasági terület – tanyás övezet

58. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Az építmények elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok az OTÉK 29. § (3) bekezdésében meghatározottak, a következő kiegészítésekkel:
- a) Az épületeket szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet elhelyezni.
 - b) A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.
- (4) Az övezetben az OTÉK 29. § (5), (6), (7) bekezdéseinek megfelelően birtokközpont alakítható, azzal a megkötéssel, hogy a belterület szélétől mért 300 m-es védőzónában ez a lehetőség nem engedélyezett.

49. Mko – Korlátozott felhasználású mezőgazdasági övezet

59. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Az építmények elhelyezhetőségére vonatkozó szabályok az OTÉK 29. § (3) bekezdésében meghatározottak, a következő kiegészítésekkel:
- a) Az épületeket szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m épületmagassággal a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet elhelyezni.
 - b) A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.
- (4) Az övezetben az OTÉK 29. § (5), (6), (7) bekezdéseinek megfelelően birtokközpont alakítható, azzal a megkötéssel, hogy a belterület szélétől mért 300 m-es védőzónában ez a lehetőség nem engedélyezett.

50. „Mk-1” jelű Kertes mezőgazdasági övezet

60. §

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az Mk-1x övezetben épület nem helyezhető el. Az Mk-1 övezetben a 720 m²-nél nagyobb telken tárolás célját szolgáló egy, legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el.
- (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) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

XV. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

51. V-1, V-2 Vízgazdálkodási övezetek

61. §

- (1) V-2 jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési (védett vízbázisú) területek és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom). Területükön, ha külön jogszabály másként nem rendelkezik, a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (2)⁴⁴ V-1 jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei. Területükön – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építményei – csónakház, horgászstég – helyezhetők el.

XVI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

62. §

- (1) A rendelet 2015. április 23-án 15 óra 45 perckor lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2005. (VI. 15.) rendelet.

Szitó Sándor s.k.
polgármester

Imre-Erdős Szilvia s.k.
jegyző

⁴⁴ Módosította a 9/2007. (V. 5.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. 05. 05.

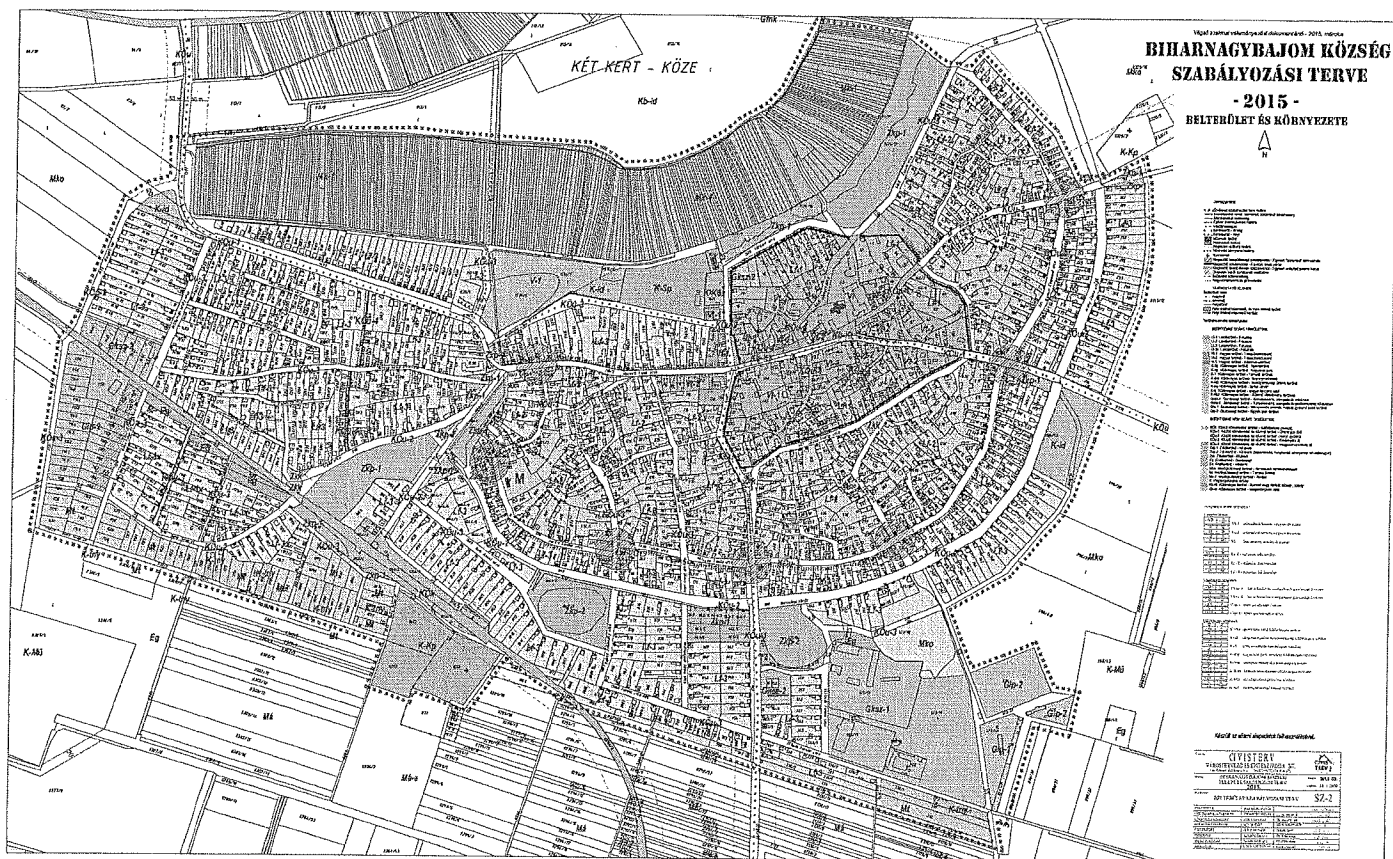
Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetésre került 2015. április 23-án 15,40 órakor a Biharnagybajomi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

Imre-Erdős Szilvia s.k.
jegyző

→ 4213 Barretydófalva

9/2015. (X. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklete



JELMAGYARÁZAT

	Beltérület határ		Lf-3	Falusias lakóterület
	Telékhatár, helyrajzi szám		V1-2	Településközpont vegyes terület
	Meglévő épület, házszám		GKsz-2	Kereskedelmi gazdasági terület
	Tervezési terület határa		K-Sp	Különleges sportterület
	Szabályozási vonal		Kb-id	Különleges idegenforgalmi terület
	Építési övezet, övezet határ		Zkp-1	Közpark
			V-1	Vízgazdálkodási terület

BIHARNAGYBAJOM KÖZSÉG

- belterületi határ, a tervezett 10,0 méter szélességű kiszolgáló út, a Várkert utca, Gyalogér utca és az 1574/7-8 helyrajzi számú beépítésre nem szánt terület, az 1575 helyrajzi számú árok és a 1574/5 helyrajzi számú terület által határolt terület részre vonatkozó szabályozási terv 1:2000

TR/szm

Készült az állami alapadatok alapján



3. melléklet a 9/2015. (IV.23.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb legnagyobb épület- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség e %	
3							
4	Falusias lakó övezetek						
5	Lf-1	Oldalhatáron álló /O/	500	14	40	30	4,0-5,5
6	Lf-2	Oldalhatáron álló /O/	700	14	50	30	4,5
7	Lf-3	Oldalhatáron álló /O/	800	16	50	30	4,5
8	Lf-3x	Oldalhatáron álló /O/	1500*	20	80	40	4,5

* Telekfelosztás nem végrehajtható

§A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Településközpont terület övezetei						
5	Vt-1	Zárt sorú /Z-Hz/	1000	-	-	50	7,5
6	Vt-2	oldalhatáron álló /O/	500	14	25	40	6,0
9	Intézmény terület övezete						
10	Vi	Szabadon álló /SZ/	2 000	-	-	35	K

§A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
5	Gksz-1	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4.5-6,0
6	Gksz-2	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	6,0
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	30	12,5
10	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*

* Az övezetben az utcai homlokzatmagasság értéke, a tömb belsejében létesíthető magasságtól eltérő mértékben került megállapításra. Ennek értéke: minimum 4,5 maximum 5,5 méter.

4. táblázat
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
5	K-Sp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	20	< 9,0
6	K-id	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
11	K-T	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
11	K-Kp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
12	K-Szt	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
12 ²							
13	K-Mü	Szabadon álló /SZ/	1500	30	50	30	< 7,5 *
14	K-tny	Oldalhatáron álló /SZ/	1000	20	50	40	< 4,5

Jelölések:

* A technológiai építmények magassága (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

Beépítésre szánt különleges területek:

- aa) K-Sp Sportolási célú különleges terület
- ab) K-id Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- ac) K-T Temető különleges terület
- ad) K-Kp Kegyeleti park különleges terület
- ae) K-Szt Szennyvíztisztító különleges területe
- af)³
- ag) K-MÜ Mezőgazdasági üzemi terület
- ah) K-tny Mezőgazdasági üzemi terület

¹ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

² Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

³ Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

4. melléklet a 9/2015. (IV.22.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb legnagyobb épület- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség e %	
3							
4	Falusias lakó övezetek						
5	Lf-1	Oldalhatáron álló /O/	500	14	40	30	4,0-5,5
6	Lf-2	Oldalhatáron álló /O/	700	14	50	30	4,5
7	Lf-3	Oldalhatáron álló /O/	800	16	50	30	4,5
8	Lf-3x	Oldalhatáron álló /O/	1500*	20	80	40	4,5

* Telekfelosztás nem végrehajtható

§A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat
Vegyes építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület- magasság (m) *
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Településközpont terület övezetei						
5	Vt-1	Zártsorú /Z-Hz/	1000	-	-	50	7,5
6	Vt-2	oldalhatáron álló /O/	500	14	25	40	6,0
7	Vt-2x	oldalhatáron álló /O/	500	14	-	60	6,0
8	Intézmény terület övezete						
9	Vi	Szabadon álló /SZ/	2 000	-	-	35	K

*A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.”

¹ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
5	Gksz-1	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4.5-6,0
6	Gksz-2	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	6,0
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	30	12,5
10	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*

* Az övezetben az utcai homlokzatmagasság értéke, a tömb belsejében létesíthető magasságtól eltérő mértékben került megállapításra. Ennek értéke: minimum 4,5 maximum 5,5 méter.

4. táblázat
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
5	K-Sp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	20	< 9,0
6	K-id	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
11	K-T	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
11	K-Kp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
12	K-Szt	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
12 ²							
13	K-Mü	Szabadon álló /SZ/	1500	30	50	30	< 7,5 *
14	K-tny	Oldalhatáron álló /SZ/	1000	20	50	40	< 4,5

Jelölések:

* A technológiai építmények magassága (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

Beépítésre szánt különleges területek:

- aa) K-Sp Sportolási célú különleges terület
- ab) K-id Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- ac) K-T Temető különleges terület
- ad) K-Kp Kegyeleti park különleges terület
- ae) K-Szt Szennyvíztisztító különleges területe
- af)³
- ag) K-MÜ Mezőgazdasági üzemi terület
- ah) K-tny Mezőgazdasági üzemi terület

¹ Módosította a 23/2016. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2017. 01. 01.

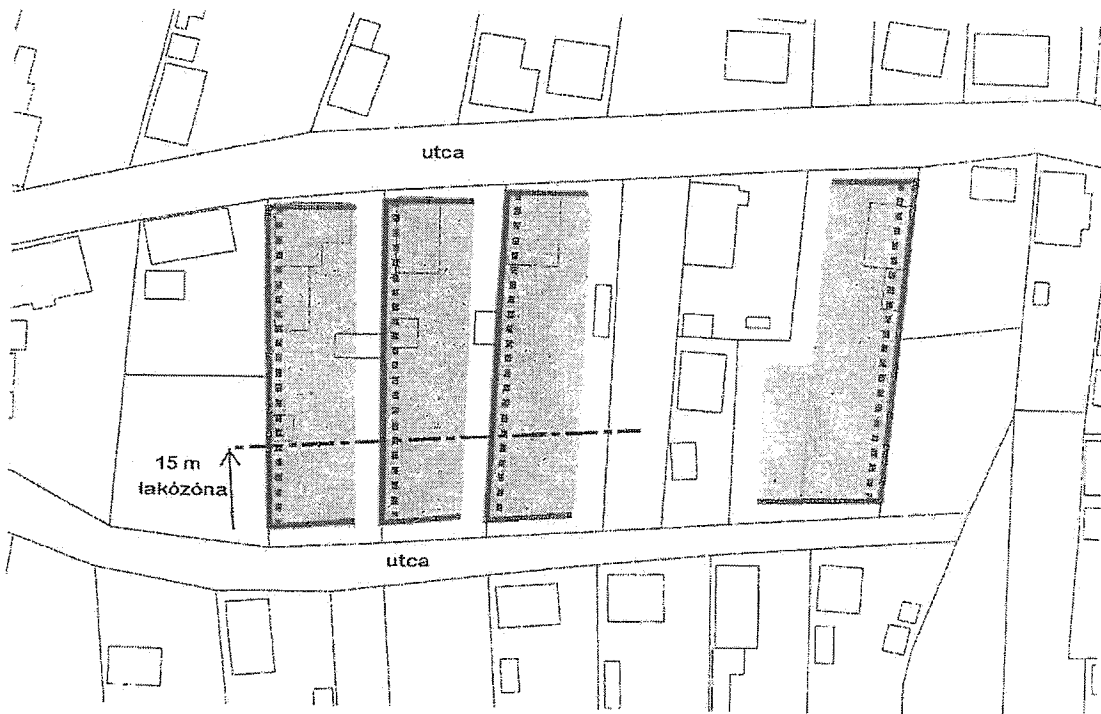
² Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

³ Hatályon kívül helyezte a 9/2020. (IX. 17.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. 09. 18.

Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (kétutcás telkek) beépítése (Hész 15.§)



A Hész 15.§ (1) bekezdés szerinti kétutcás telkek



A Hész 15.§ (2) bekezdés szerinti kétutcás telkek

építési hely: 

kötelező építési vonal/ill. csurgó távolságra építés
lehetőségéből adódó alternatív építési vonal

