

A 2020. évi 1. módosítás hatályos 2020. december 18.-tól

KISÚJSZÁLLÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA EGYSÉGES SZERKEZETBEN



Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2012. (III.1.) sz. önkormányzati rendelete

Egységes szerkezetben a módosító 23/2013.(VIII.30.),
25/2014(VIII.29.), 6/2015.(II.27.), 35/2015.(XII.18.), 22/2016.(IX.30.)
25/2017. (XII. 21.), 10/2018.(III.29.), 10/2018.(III.29.)
31/2018.(XII.20.) és 16/2019.(IX.26.) önk. rendeletekkel
4/2020.(XI.17.) és 18/2020.(XII.18.) pm. rendeletekkel



Kisújszállás Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
12/2012. (III.1.) sz. önkormányzati rendelete
Egységes szerkezetben
a módosító 23/2013.(VIII.30.), 25/2014(VIII.29.), 6/2015.(II.27.),
35/2015.(XII.18.), 22/2016.(IX.30.) 25/2017. (XII. 21.), 31/2018.(XII.20.), 16/2019.(IX.26.)
önk. és 4/2020.(XI.17.), 18/2020.(XII.18.) pm. rendeletekkel

Kisújszállás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, 25. §-ában, 20. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva
az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
Karcagi, Tiszafüredi Kistérségi Népegészségügyi Intézet,
Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság,
Csongrád Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,
Jász- Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
Közlekedési Koordinációs Központ,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzati Hivatal Térségfejlesztési és Külügyi Iroda,
Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitánysága,
Jász- Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Honvéd Vezérkar Hadműveleti Csoportfőnökség,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze
az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. §. (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Kisújszállás Város Önkormányzatának jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság,
Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 5. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottsága,
Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 5. melléklet 5. e) alpont biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi, Vízgazdálkodási és Mezőgazdasági Bizottsága véleményének kikérésével
a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1. §

1. Zárt sorú (Z-Hz)-jelű beépítés: Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaival összhangban megállapított olyan zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet, mely a városiasodó tömbökben került bevezetésre, ott ahol az ingatlanok számottevő része a korábbi szabályok szerint oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be. A zárt sorúsodás fokozatosságára és az épületelhelyezés hézagokkal történő tagolásának lehetővé tétele érdekében, az OTÉK által megengedett épület elhelyezési lehetőségek is bevezetésre kerültek, illetve az épületelhelyezés helyi szabályokkal is kiegészült. Az épületelhelyezés helyi szabályai a tűzfalépítés főlegesen és jelen esetben városképet is zavaró létesítésének kötelezettségét is szűkítik (a Vt-1 övezet kivételével) azáltal, hogy az utcafronttól 12 méternél távolabbi telekrészen a hagyományosan kialakult építési oldallal szemközi telekhatár mellett az övezetben megengedett építménymagassággal megegyező sávban az épület elhelyezés nem megengedett. Az övezetben előírt beépítés kötelező utcafronti (utcavonalon álló) építési vonalat állapít meg. Az utcafronton lévő épületek esetében, az utcafronti épületszárny legalább 70 %-án utcával párhuzamos tetőgerincet kell kialakítani.
2. Főépület: Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület.
3. 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 nem terjed ki a rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya az 1. § (3) bekezdés szerinti mellékletekben továbbtervezésre jelölt területekre.
- (2) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a város helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (3) A HÉSZ
 - a) ¹1. melléklete az Sz-1/m⁵ Külterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
 - b) ¹2. melléklete az Sz-2/m⁴ Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
 - c) ¹3. melléklete az Sz-3/m⁵ Központ szabályozási terv M= 1: 2 000 szabályozási tervlap.
 - d) 4. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat
 - e) 5. melléklete az „Az építési telek telekalakítási kötelezettség esetén elvárható legkisebb területe és méretei” táblázat

¹ Módosítva 6/2015.(II.27.), 35/2015.(XII.18.), 22/2016.(XI.30.), 25/2017.(XII.21., 16/2019.(IX.26.)) önk. és 4/2020.(XI.17.), 18/2020.(XII.18.) pm. rendelettel

- f) 6. melléklete a „Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával alakítható új építési telek lehetősége esetén” ábra
 - g) 7. melléklete az „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap
 - h) 8. melléklete az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap
- (4) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével tájékoztató jellegűek, melyekről a Képviselő-testület külön önkormányzati rendeletet ad ki.

3. A területfelhasználási egységek általános előírásai.

3. §

(1) A város közigazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépítésre szánt területek:

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

b) Beépítésre nem szánt területek:

- ba) VI. közlekedési területek
- bb) VII. zöldterületek
- bc) VIII. erdőterületek
- bd) IX. mezőgazdasági területek
- be) X. vízgazdálkodási területek
- bf) XI. különleges területek

(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 - telekcsoport 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 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 (Lk, Lke, 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 hátsókeretet 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 engedélyezhető, 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. §

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

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti telekalakítással érintett telek területe a végrehajtani kívánt telekalakítás miatt a 5. melléklet szerinti, övezetenként meghatározott legkisebb értéket, vagy legkisebb telekméretet sem éri el, a tulajdonos kérheti az önkormányzattól a teljes ingatlan kisajátítását.

5. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

9. §

(1) Egyedi 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. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.

(2) A lakótelken a 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 előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) a Hész. 7. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével,

- a) előkert nélküli beépítéssel;
- b) választható - előkerttel vagy előkert nélküli - beépítéssel;
- c) előkertes beépítéssel.

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

¹ 9/A.§

Ahol a szabályozási terv „kötelező építési vonal- választható épület elhelyezéshez” szabályozási elemet tartalmaz, ott a távlati épület elhelyezésre vonatkozó elvárásoknak eleget téve, az épületet a kötelező építési vonalon, vagy attól az utcában kialakult előkert mértékének megfelelő távolságra (hátrébb) is el lehet helyezni.

10. §

(1) A tároló, gazdasági, állattartó 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 építménymagasság 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 a meglévő építménymagasság 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 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 távolságra is el lehet helyezni.

(2) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegekben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő 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.

(4) 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 (6,0m) szélességű épület megépíthető.

(5) 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.

12. §

Ha az építési telek az övezeti előírások betartásával egyébként nem lenne beépíthető, vagy ha a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi, és a legnagyobb előírt építmény magasság értéke nem haladja meg a 5,5 métert, akkor a szomszédos telken lévő „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság 4 méterre csökkenthető, az alábbi követelmények együttes betartása mellett:

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

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. 5m-el rövidebb - a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.

(2) A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al 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 tűzfalal 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 építménymagasság 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 tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

7. A vasúti területre lenyúló telkek beépítése

14. §

A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést legfeljebb 20 %-os átláthatósággal, (zárt épített kivitelben) 2,0 méter magassággal kell megépíteni.

8. Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés

15. §

A Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok a következők:

- 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) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni;
- d) állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

9. Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

16. §

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

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

~~(3)~~

(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 engedélyezhető, 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 építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

10. Zártsorú (Z-Hz)-jelű beépítés helyi előírásai

17. §

(1) A Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság legalább 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 szemközti telekhatár mentén azonban az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő területsávban épületet nem lehet elhelyezni.

(5) Zártsorú, (Z-Hz)-jelű beépítés esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és ürszelvényű átjáróval biztosítani kell.

II. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK

11. A lakóterületek tagozódása

18. §

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

- a) Lk-2 Kisvárosias
- b) Lk-3 Kisvárosias
- c) Lke-3 Kertvárosias
- d) Lf-4 Falusias

12. Lk-2 Kisvárosias lakóterület építési övezet

19. §

- (1) Az övezetbe a Kossuth, Rézműves, Koszorú, Mikes utcák közötti tömbben lévő lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,5 m utcai homlokzatmagasságú, de az 5,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

20. §

- (1) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység;
 - c) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmény (garázs, tároló épület.);
- (2) Az övezetben kivételesen, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével elhelyezhető:
 - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység;
 - b) igazgatási épület;
 - c) sportlétesítmény;
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény;
 - e) szálláshely szolgáltató épület.

21. §

- (1) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (2) Az épületek építészeti megjelenésénél a következő szabályokat is be kell tartani:
 - a) az utcafronton lévő épületeket oromfal nélkül kell megépíteni, azaz utcával párhuzamos tetőgerinccel és az oldalhomlokzaton teljes-, vagy kiskonttyal, vagy utcára merőleges épületrész esetén teljes kontyolással;
 - b) az utcavonalra kerülő épületeknél, épületrészeknél a HÉSZ 16. § (3) bekezdésében foglalt eseteket kivéve, csak cserépfedés és hagyományos homlokzati anyagok használata megengedett;
 - c) műanyag, vagy fémborítású, könnyűszerkezetes homlokzati falelemek és burkolatok nem használhatók.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasságát a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (4) A telek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
Az oldalkertek minimális szélessége 6,0 méter.

13. Lk-2*, Lk-2**, Lk*** Kisvárosias, városképi jelentőségű építési övezet

22. §

- (1) Az övezetbe a városközpont leginkább kisvárosias beépítésű, előkert nélküli (utcafronti beépítésű) lakóterületei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,0 és 6,0 méter közötti építmény magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület;
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység;
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység;
 - d) a az a)-d) pontokban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - a) Szálláshely- szolgáltató épület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) sportlétesítmény;
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- (5) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli, mely alól kivételt képez a Dózsa György út- Arany János út- Kert utcák találkozásánál, a szabályozási terven kijelölt tömbrészt, mely a kialakult beépítésre való tekintettel Lk-2*** jelű alövezethez sorol a szabályozási terv, zárt- hézagosan zárt sorú beépítéssel.

23. §

- (1)
- (2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza..
- (3) A telkek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

24. §

- (1) Az Arany János utca 1-7 sz. közötti ingatlanok (Hrsz: 2319-2322) sajátos kialakult zárt-hézagosan zárt beépítésének egyedi kezelhetősége érdekében, az övezeti előírások beépítési módjára a (2) bekezdés szerinti szabályokat kell alkalmazni.
- (2) A telkek beépítése zárt sorú, hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. Az épület elhelyezés spontán módon, igényekhez igazodó választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó speciális előírások:
 - a) az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező;
 - b) az épület a) pont szerinti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.
 - c) hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méter széles oldalkertet kell biztosítani.

14. Lk-3 Kisvárosias építési övezet

25. § .

- (1) Az övezetbe a belvárosban lévő általános adottságú lakóterületei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 méter építmény magasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület;
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység;
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység;
 - d) az a)-d) pontokban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- (4) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - a) sportépítmény;
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény;
 - c) szálláshely- szolgáltató épület.
 - d) igazgatási épület;
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

26. §

- (1) Saroktelek, valamint közbülső telek esetében a HÉSZ 11.§ (3) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.
- (2) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be
- (3) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (4) A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.

15. Lke-3 Kertvárosias építési övezet

27. § .

- (1) Az övezetbe a belvárost övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprózódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) legfeljebb négylakásos lakóépület;
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény;
 - b) legfeljebb hatlakásos lakóépület;
 - c) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény;

- d) sportépítmény;
- e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület;
- f) *üzemanyagtöltő*²

**A (3) bekezdés f) szerinti üzemanyagtöltő csak a Hész. 73.§. (2) a,b pontjaiban felsorolt településszerkezeti jelentőségű (meglévő és településrendezési tervben meghatározott tervezett) utak melletti, és azokról gépjárművel megközelíthető ingatlanok esetében helyezhető el.*

(4) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő;
- b) szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével;
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

28. § .

- (1) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző módon egyedileg meghatározandó mélységű előkerttel.
- (2) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (4) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.
- (5) A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a

16. Lf-4 Falusias építési övezet

29. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-4-el jelölt - korábban az OÉSZ szerinti IV. építési övezet szerint kiosztott - lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépület;
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - d) szálláshely szolgáltató épület;
 - e) az a)-d) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- (4) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével
 - a) kézműipari épület;
 - b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - c) sportépítmény.
- (5) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.

² 25/2014(VIII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott kiegészítés

(6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(7) A telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

III. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK

17. Általános előírások

30. §

(1) A város közigazgatási területén az OTÉK 6. § (3) bekezdése és 15. §-a alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére a következő területek szolgálnak:

a) Vt: településközpont vegyes terület,

b) Vk: központi vegyes 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, többszintes, laza beépítéssel;

b) Vt-2 Településközpont vegyes terület, közepes magasságú, intenzív beépítéssel;

c) Vt-3 Településközpont vegyes terület, földszintes beépítéssel;

d) Vk-1 Központi vegyes terület.

31. §

(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. Ennek részletes szabályait az önkormányzat parkolási rendelete tartalmazza.

(3) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(4) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

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

(6) A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(7) A vegyes területeken állattartó épületek csak kisállatok tartása céljából helyezhetők el.

18. Vt-1 Településközpont (többszintes, laza beépítésű) vegyes építési övezet

32. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely- szolgáltató épület;
 - d) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - f) sportépítmény;
 - g) az a)-e) pontok szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- (2) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú, előkert nélküli, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítés köti össze, vagy zárt sorú.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság értékét, 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, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

19. Vt-2 Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet

33. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) sportépítmény;
 - f) az a)-e) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).

- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - a) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;
 - b) Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

34. §

- (1) Az övezet telkeinek zárt sorú (Z-Hz)- jellel ellátva, mely beépítési mód sajátos előírásait a Hész. 17. §-a tartalmazza.
- (2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (3) *Az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület:*
 - a) *Vt-2, Vt-2* építési övezetekben: a telek területének 20%-a*
 - b) *Vt-2** építési övezetben: a telek területének 15%-a*
- (4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

20. Vt-3 Településközpont vegyes építési övezet

35. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) sportépítmény;
 - f) az a)-e) pontok szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - a) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;
 - b) Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

36. §

- (1) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló. Az előkertek méretét, illetve az épületek előkert nélkül történő elhelyezésének kötelezettségét a HÉSZ 7. számú „Az előkertek szabályozása” című melléklete határozza meg.
- (2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

- (3) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

21. Vk-1 jelű Központi vegyes építési övezet

37. §

- (1) Az övezet elsősorban a központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató épületek, valamint a telekigényes oktatási-nevelési létesítmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
- a) igazgatási épület;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) sportépítmény;
 - f) a főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - g) az a)-f) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével a (2) bekezdésben nem szereplő lakás, és lakóépület.
- (4) Az övezetben nem helyezhető el a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek részére parkoló terület, illetve garázs, valamint állattartó épületek.
- (5) Az övezetben kötelező a teljes közművesíttség.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

IV. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

22. Általános előírások

38. §

- (1) A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (frekvenciált helyen)
 - b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
 - c) Gip-1 Ipari gazdasági terület (ipari parkban)
 - d) Gip-2 Ipari gazdasági területen (lakókörnyezetben)
 - e) Gip-3 Mezőgazdasági- Ipari gazdasági terület)
- került kijelölésre.
- (2) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 9. § (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
- (3) A teljes közművesíttség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- (4) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- (5) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

23. Gksz-1 jelű Kereskedelmi, szolgáltató (frekventált helyen lévő) gazdasági építési övezet

39. §

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület (Autószerviz, autókereskedés, raktáráruházak, jelentősebb kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, pl.: tűzép- házépítők boltja, szőnyeg-lakberendezési áruház, kertészeti áruház, ruházati nagyker áruház, stb.)
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - c) igazgatási és iroda épület
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - e) sportépítmény
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

40. §

- (1) Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 7.§. (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül !
- (2) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.
- (3) Az övezetben csak magas tetős épületek helyezhetők el.
- (4) Az építési helyére az oldalhatáron álló beépítés szabályait kell alkalmazni a következők szerint:
 - a) Az előírás szerinti minimum 6,0 szélességű oldalkertet
 - aa) a Közraktár utca felőli telkeknél a telek déli szélénél;
 - ab) Nyár utca folytatásában tervezett út, és a Deák Ferenc út menti telkeknél a telkek keleti szélénél;
 - ac) 477 helyrajzi számú út mellett kialakuló telkek esetében a telkek déli szélénél kell meghagyni.
 - b) A telkek végén minimum 6,0 mélységű hátsókeretet kell meghagyni.
- (5) A közterületek felőli kötelező építési vonalakat, (az előkert méretét) a szabályozási terv tünteti fel.
- (6) Az épületeket az építési helyen belül ténylegesen a telek oldalhatárára kell helyezni, vagy attól legalább 6,0 méterre.

41. §

- (1) Olyan telekalakítás esetén, amikor a kialakuló telek egyik oldala a 4. sz. főúttal határos, az épületet mindenképpen a főút felől tartandó 18,0 m mélységű előkert határán kijelölt építési vonalon kell elhelyezni, a főút felőli utcakép egységes és rendezett képezés kialakulása érdekében. A főutca 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.

42. §

(1) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 97. pontja tartalmazza.

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

(3) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

43. §

(1) A terület levegőminőségi besorolása védett I. A levegőminőségi kategóriához tartozó légszennyező anyagok határértékeit a hatályos rendeletek írják elő.

(2) A szennyvíz-, és csapadékvíz hálózatot a terület beépítése előtt ki kell építeni Szennyvíz csak a közüzemi hálózatba helyezhető el. A korábbi közműpótlókat, szennyvíztárolókat egyidejűleg fel kell számolni.

(3) A területen folytatott tevékenységek által kibocsátott szennyvizek minőségénél az érvényes rendeletekben szereplő vízminőségi határértékeket kell figyelembe venni.

(4) A területen fűrt kút csak vízjogi engedély alapján létesíthető és üzemeltethető.

44. §

(1) A Deák Ferenc utca 48-50. szám alatti Gksz-1 ingatlanok beépítési módja, annak érdekében, hogy a csatlakozó temető felüli oldalon is építési- fejlesztési lehetőség álljon rendelkezésre, és egyúttal a telekhatárra helyezhető épületek megfelelő védelmi funkciót is betölthessenek, a terület teljes szélességében beépíthető legyen, az övezeti előírások a fenti ingatlanokra vonatkozóan a következőkkel egészülnek ki.

(2) Az övezet ezen (1) bekezdésben felsorolt telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon igényekhez igazodó választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítása során

- a) az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező;
- b) az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani;
- c) hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

24. Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (általános)építési övezet

45. §

(1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Az övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- c) igazgatási és iroda épület;

- d) parkolóház, üzemanyag-töltő, szerviz;
- e) sportépítmény.

Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

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

³(3) *A technológiai építményeket az építménymagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá. (Az övezet a Településképi bejelentési-, véleményezési eljárás kötelezettsége alá tartozik. Ennek során a megengedett építménymagasságot meghaladó technológiai építmények esetében azok látványtervére, és megjelenésére (színezésére) vonatkozóan is igazolni kell a környezethez való illeszkedést.)*

46. §

(1) A „Gksz^x” –jelű övezet idegenforgalmi jelentőségű területeken került kijelölésre a 4 számú főút városba bevezető részénél, a tervezett gyorsforgalmi úthoz való csatlakozás közelében. A területek jelentősége miatt ezeken a helyeken csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi és ellátó épületek helyezhetők el.

(2) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

25. Gip-1, 4Gip-1x Ipari gazdasági építési övezet

47. §

(1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) 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.

(3) Az ipari gazdasági területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

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

(6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

(7) Az előkert mérete 10,0 m.

26. Gip-2, Gip-2x Ipari gazdasági terület, lakóterületek közé ékelődő építési övezet

48. §

(1) Az övezet a lakóterületek közé ékelődő gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetbe a Kossuth- Mikes- Koszorú- Rézműves utcák (Gip-2) és a Vásár-Vásárszél- Dobi István- Malom utcák (Gip-2x) ⁵ által határolt tömbben lévő (szabályozási terven feltüntetett) területek tartoznak, ahová a terület jellegzetességeit és sajátos elvárásait figyelembe véve egyedi előírások kerültek kidolgozásra.

³ 23/2013.(VIII.30.) önk. rendelet kiegészítése

⁴ 22/2016.(IX.30.) önk. rendelet kiegészítése

⁵ 25/2014(VIII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott kiegészítés

- (2) Az övezetben csak a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, („Nem jelentős mértékű zavaró hatású”) tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) Az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (4) A területen melléktermék keletkezésével együtt járó, illetőleg zajos bűzös tevékenységet folytató üzemet, elhelyezni nem lehet.

49. §

- (1) Levegőtisztasági követelmény a VÉDETT-I osztályba tartozó határértékek betartása.
- (2) Zajvédelmi követelményként az érvényes EüM rendelet szerinti „ Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel” területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- (3) A közcatornába elhelyezett szennyvizek minőségi követelményeit a 4/ 1984 (II.7) OVH rendelkezés határértékei alapján kell biztosítani.
- (4) A területről elhelyezett csapadékvizek vízminőségi követelményeinek teljesítését biztosítani kell.
- (5) A veszélyes hulladékok kezelése vonatkozásában, az érvényben lévő Kormányrendelet előírásai szerint kell végezni.
- (6) Zajvédelmi építmény létesítése kötelező azokon a telekhatárokon, ahol ipari gazdasági terület lakóterülettel, vagy településközpont –vegyes területtel közvetlenül határos. (A zajvédelmi építmény kialakítását és megfelelőségének vizsgálatát egyedileg kell elvégezni.)
- (7) Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség.

50. §

„A Gip-2-jelű övezetre vonatkozó külön előírások”

(1)

(2)

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen.
- (5) A lakóterületi övezethez közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított 12 m szélességű területsávot telken belüli védő zöldfelületként kell kialakítani, a következő szabályok betartása mellett:
- a) A védő zöldterület minimális zöldterületi fedettsége (fásított terület) legalább 70 % legyen.
 - b) A fennmaradó további 30 % max. arányt képviselő területrészen fásított parkolóhelyeket, telephelyen belüli utat, járdát lehet létesíteni.
 - c) A teljes védőterület 15 %-a nem veszélyes anyagok tárolását szolgáló tároló, vagy adminisztrációs, ill. szociális funkcióknak helyet adó épületekkel beépíthető, az övezeti előírások egyéb vonatkozó szabályinak betartásával.
- (6) A Koszorú utca felőli telekrészekben gazdasági bejárat nem létesíthető, ebből az irányból, árufeltöltés nem folytatható.

50/A.§.⁶

A „Gip-2x”-jelű övezetre vonatkozó külön előírások

(1) Az övezetben az építési hely lehatárolása szempontjából, a beépítés módja oldalhatáron álló, előkert nélküli.

(2) A közterületre néző telekhatár mellett az épületeket (építési helyen belül), utcavonalon, vagy attól távolabb, az utcában kialakult, jellemző távolságra kell helyezni.

(3) Az épületek a (2) pontban foglaltak betartásával, az építési helyen belül, oldalhatáron állóan vagy szabadon állóan, bárhol elhelyezhetők.

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

(4) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen.

V. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

27. Általános előírások

51. §

A város területén az OTÉK 6. § (3) és (24) bekezdése alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, 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) Kst Strand és kapcsolódó létesítmények céljára szolgáló különleges terület
- ab) Ksp Sportolási célú különleges terület
- ac) Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- ad) Kre Rekreációs és rendezvény célú különleges terület
- ae) Kvt Vásártér területe
- af) Kpt Piacterület különleges terület
- ag) Ktem Temető, kegyeleti park különleges terület
- ah) Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
- ai) Kmü Mezőgazdasági üzemi terület
- aj) Ktny ¹ Tanyaudvar különleges terület

b) Beépítésre nem szánt különleges területek:

- ba) Kk-h Horgászterület különleges terület
- bb) Kk-id Idegenforgalmi hasznosítású terület
- bc) Kk-mr Mezőgazdasági repülőtér
- bd) Kk-b Bánya terület
- be) Kb-En Megújuló energia termelésére szolgáló terület
- bf) Kb-k” Közmű létesítmény beépítésre nem szánt különleges területe

⁶ 25/2014.(VIII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott új előírás

28. „Kst” jelű Strand célú különleges övezet

52. §

⁷(1) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények: strand, kemping, gyógyfürdő, gyógyszálló- egyéb egészségügyi létesítmények (pl. mentőállomás), pihenő és sportterületek, fedett uszoda, és ezekhez tartozó, a tulajdonos vagy a működtető személyzet számára lakások elhelyezésére szolgál.
- b) *Az övezetben elhelyezhető továbbá turisztikai, kereskedelmi és szolgáltató építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró (a zaj-, a fény-, és légszennyezést nem növelő) olyan helyi kézműipari- népművészeti- szőlészeti-borászati- és egyéb ital- és ételkészítéssel összefüggő gazdasági tevékenység célját szolgáló, épület illetve rendeltetési egység is amely a hagyományos tevékenységek bemutatásával, az elkészített termékek árusításával / fogyasztásának lehetőségével a turizmust és idegenforgalmat, a strand és gyógyfürdő látogatóit is szolgálja.*

(2) A beépítés módja szabadon álló.

⁷(3) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.

(4) A meglévő telekösszetétel tovább nem bontható. Telekösszevonás, telekhasználatot javító telek-kiegészítés engedélyezhető, de a csökkenéssel érintett telek területe nem maradhat kevesebb, mint 2000 m².

53. §

(1) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.

(2) A övezetben csak magas tetős épületek helyezhetők el.

⁷(3) A Rákóczi utca 8-10 és az Illéssy utcán lévő ingatlanokon) előkert nélkül, utcavonalon állóan kell beépíteni, és építészeti megjelenésüknek igazodni kell a helyi védettség alatt álló Rákóczi út 3 sz. (egykori Bárány szanatórium) épületéhez. Az építhető épületek utcai homlokzatmagasságát 4,5 – 6,0 méter közötti értékben kell megállapítani.

29. „Ksp” jelű Sportolási célú különleges övezet

54. §

(1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek 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 engedélyezhető.

55. §

(1) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.

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

(3) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

⁷ Módosítva a 22/2016.(IX.30.) önk. rendelettel

30. „Kid” jelű Idegenforgalmi hasznosítású különleges övezet

56. §

- (1) Az övezet az Idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) 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.

31. „Kid* ” alövezet előírásai

57. §

- (1) Arany János utca északkeleti oldalán, a Debrecen- Budapest vasútvonal- Arany János utca- és a fürdő vízelvezető csatornája által közrefogott terület külön előírásai:
- (2) Az épületeket szabadon állóan, a terület legfeljebb 15 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 9,0 méteres építménymagassággal.
- (3) A meglévő telkeket tovább osztani nem lehet, telekösszevonás az övezet egységesítésének elősegítése érdekében engedélyezhető.

32. „Kid ” alövezet előírásai**

58. §

A 1267 hrsz-ú területre és a 1268 hrsz-ú területből a 1267 hrsz-ú és a meglévő Túrkevei út közötti rész „Méntelep” területre külön előírások vonatkoznak a következők szerint:

- a) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal.
- b) A területen az 53. § (2) bekezdésében felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótarással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.
- c) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.
- d) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- e) A meglévő telek tovább nem osztható, telekalakítás során csak telek kiegészítés, bővítés engedélyezhető.

33. „Kid ” alövezet előírásai

A kisújszállási Öregerdő 4. számú főút mellett kialakult idegenforgalmi hasznosítású (1082/1 és 01082/2 hrsz-ú) területének külön előírásai a következők:

- a) az épületeket szabadonállóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal;
- b) a területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá;
- c) az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők;
- d) a meglévő telek tovább nem osztható, telekalakítás során csak telek kiegészítés, bővítés engedélyezhető.

34. „Kvt” jelű Vásártér területe övezet

59. § .

- (1) Az övezet a város keleti szélén lévő vásártér sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) A terület vásárok (állatvásárok, kiállítások) rendezésére, az ehhez szükséges létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szociális és adminisztrációs, valamint raktározási épületek elhelyezésére használható.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület legfeljebb 10 %-os beépítettségével kell elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) A meglévő telek területe tovább nem osztható.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető, önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

35. „Kre” jelű Rekreációs és rendezvény övezet

60. §

- (1) Az övezet a város nyugati szélén a 4. számú főközlekedési út és a belterület között, (a vasúti felüljáró két oldalán) kijelölt területek sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) A terület lovas és egyéb jelentős zajjal nem járó sportesemények, versenyek, vásárok, kiállítások megrendezésére, az ehhez szükséges létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szociális és adminisztrációs, valamint tároló épületek elhelyezésére használható, a zöldterületi jelleg megőrzése mellett.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület legfeljebb 5 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) A meglévő telkek területe tovább nem osztható.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

36. „Ktem” jelű Temetők, kegyeleti parkok különleges övezet

61. §

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti 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 építménymagasság 6,0 méter.

62. §

(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)

37. „Ksz” jelű Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló övezet

63. §

(1) A települési kommunális 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) Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha

(7) A létesíthető maximális építménymagasság 12,5 méter, de a technológiai építmények magassága – ha más jogszabályi előírások erről másként nem rendelkeznek – nem esik korlátozás alá.

38. “Kmu” jelű Mezőgazdasági üzemi különleges övezet

64. §

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

(3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építetető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

39. „Kpt” jelű Piacter Különleges övezet

65. §

(1) Az övezetbe a városi piactér és tervezett bővítése, és a szervesen hozzá kapcsolódó ingatlanok tartozik a Kötő utcán a 8. számtól északra indulóan, Mikes utca, Vásár utcán a 13. számig bezárólag körülhatárolt terület.

(2) A terület a városi piactér és a hozzá szervesen kapcsolódó kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység;
 - b) lakóépület és kiszolgáló létesítményei;
 - c) szálláshely szolgáltató épület;
 - d) igazgatási épület, iroda;
 - e) a terület kiszolgálásához szükséges parkoló, és parkolóház, garázs.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

66. §

- (1) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozóan
- a) az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező;
 - b) az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani;
 - c) hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.
- (2) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (3) A piactérhez tartozó terület építési helyén belül, (nem utcavonalra, attól legalább 10 m-re kerülő épület esetén, szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.

¹ 40/A. „Ktny” Tanyaudvar különleges terület övezete

67/A.§.

- (1) *Mezőgazdasági- tanya különleges övezetbe a (tanyás) mezőgazdasági övezetben, külterületen fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú, olyan földrésztelkek tartoznak, amelyekhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épülethelyzet 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 szabadon állóan kell elhelyezni.*

40. „Kk-h” jelű Horgásztó különleges övezet

67. §

- (1) Az övezet a város külterületének déli részén kialakítani tervezett horgásztó sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) Az övezet horgásztó kialakítását, működtetését, és az ehhez szükséges létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szociális és adminisztrációs, valamint tároló épületek elhelyezésére használható, a zöldterületi jelleg megőrzése mellett.
- (3) Az épületeket szabadon állóan, a terület legfeljebb 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 4,0 méteres építménymagassággal.
- (4) A szabályozási terv alapján kialakítható telek területe tovább nem osztható.

(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)

41. „Kk-id” jelű Idegenforgalmi hasznosítású különleges övezet

68. §

(1) Az övezet a város belterületének keleti szélén, a Malom utca- Széchenyi utca- régi 4. sz. út találkozásánál kijelölt idegenforgalmi hasznosításra szánt terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.

(2) Az övezetet igényes, parkosított területként kell kialakítani. Horgásztó, pihenő- és rekreációs terület, az idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, valamint az ezekhez szükséges tároló épületek elhelyezésére használható, a zöldterületi jelleg megőrzése mellett.

(3) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.

(4) A szabályozási terv alapján kialakítható telek területe tovább nem osztható.

(5) Az övezetet teljes körművesítéssel kell ellátni.

42. „Kk-mr” jelű Mezőgazdasági repülőter különleges övezet

69. §

(1) Az övezet a város külterületén lévő mezőgazdasági repülőter területének, sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.

(2) Az övezetben a funkciónak megfelelő épületek, építmények helyezhetők el, tájba illeszkedő módon.

(3) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal. A technológiai építmények magassága a Hész. alapján nem esik korlátozás alá.

(4) A HÉSZ alapján kialakítható telek területe tovább nem osztható.

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

43. „Kk-b” jelű Bányaterület (távlatban horgásztó) övezet

70. §

(1) A szabályozási tervben anyaglelőhelyként felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A téglagyár számára agyag lelőhelyként engedélyezett területet kimerülése után rekultiválni kell.

(3) Távlati hasznosítását idegenforgalomhoz is kapcsolódó vízgazdálkodási területként kell biztosítani.

43/A. „Kb-En” jelű Megújuló energia termelésére szolgáló különleges övezet

70/A.§

(1) A szabályozási tervben megújuló energia termelésére felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel.

(2) Az övezetben a napelempark építményei és működtetéséhez szükséges járulékos építmények helyezhetők el.

(3) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 méter. ”

(4) A Megújuló energia termelésére szolgáló beépítésre nem szánt különleges övezet területén, szabályozási terven kijelölt beültetési kötelezettséget, a területre jellemző, őshonos, 50 m²/ 1 db fa + ugyancsak őshonos cserje formájában kell teljesíteni.

43/B. „Kb-k” jelű Közmű létesítmény beépítésre nem szánt különleges övezet 70/B.§

(1) A szabályozási tervben a jelentősebb területigényű közmű létesítmények elhelyezésére jelöli ki az övezetet.

(2) Az övezetben az elektromos energiaellátás, gázellátás, vízellátás területigényes közmű létesítményei helyezhetők el.

(3) A kiszolgáló épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 méter, de a technológiai építmények magassága, ha egyéb jogszabály ezt nem írja elő, nem esik korlátozás alá.

(4) A kialakított telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 5%.

44. „Hü-1” jelű Hétvégiházás üdülő övezet 71. §

(1) Az övezetbe a város keleti részén, a téglagyári tó körül kialakítani tervezett hétvégiházás területek tartoznak.

(2) Az övezetben legfeljebb két üdülőegységű üdülőépületek, kerti építmények, a terület rendeltetésével összhangban lévő kiszolgáló- ellátó létesítmények, és sportépítmények helyezhetők el.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a HÉSZ 4. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

(4) Saroktelken, az övezetben meghatározott építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés is megengedett. A táblázatban megadott telekméretek a telekalakítás során kialakítható minimális telekméreteket jelenti. Meglévő telek esetében az építés ettől kisebb méretű telek esetében is engedélyezhető, ha a telek szélessége eléri a 10 métert. Az ennél keskenyebb telek esetében telekkiegészítés szükséges, vagy két szomszédos keskeny telek a közös telekhatáron „iker”épületet helyezhet el, az egyébként megengedett beépítési %-ot meg nem haladó alapterülettel.

(5) Az övezetben telkenként 1 db épület helyezhető el. Az építmények padlóvonal max. 0,30 m lehet. Az épületet oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni.

(6) Az épületek alatt pinceszint nem létesíthető.

(7) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

72. §

(1) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

(2) Épület elhelyezésekor 5,0 m mélységű előkertet kell biztosítani. Ez alól kivételt jelentenek a 4. számú főközlekedési út melletti ingatlanok, ahol az előkert mélysége 20,0 méter kell, hogy legyen.

(3) A főút melletti szervizút kialakítása előtt, a főút felőli építési vonalon épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége, mely egyben tüztávolság is, az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke, azaz 4,0 méter. A hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

45. A közlekedési területek általános előírásai.

73. §

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

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

(3) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

a) Gyorsforgalmi út 60 m*

M4 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala

**A gyorsforgalmi utak, kiegészítő közlekedési területeit (csomópont, pihenőhely, felüljárók, csatlakozó párhuzamos mezőgazdasági utak) területét a szabályozási terv tünteti fel. A szükséges telekalakítás ennek megfelelően történhet.*

Az út tengelyétől számított 100-100 méteres védőtávolság biztosítandó, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. törvény 42/a §. előírásaiban foglalt, ill. egyéb hatályos rendeletekben meghatározott korlátozásokkal. Az autópálya megvalósulásáig az út tengelyétől mért 250- 250 méteres területsávra a mindenkor hatályos jogszabályokban) foglalt korlátozásokat is érvényesíteni kell.

b) Országos főút 40 m

ba) 4. számú Főközlekedési út külterületi szakasza;

bb) A 4202 számú Mezőtúr- Túrkeve- Kisújszállás közötti út megyei TrT. szerinti fejlesztése.

c) Országos főút „x” m

4. számú Főközlekedési út belterületi szakaszának szélessége az Sz-2 és Sz-3 jelű szabályozási tervlapokon jelöltek szerint.

d) Országos mellékút 30 m

da) 4202 számú Túrkevei út külterületi szakasza és tervezett új belterületi nyomvonala;

db) 4205 számú Dévaványai út külterületi szakasza;

dc) 4207 számú Örményesi út külterületi szakasza;

dd) Kunmadarasi út tervezett nyomvonala.

e) Országos mellékút „ x „ m

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

ea) 4202 számú út belterületi szakasza (Béla Király út- Malom utca- Széchenyi utcai csatlakozás nyomvonalon)

eb) Baross Gábor utca és tervezett Nyár utca- Deák Ferenc utca közötti új szakasza.

f) Országos mellékút- min: 25 m

Kelet- délkeleti külső gyűrű (Malom utca- Határ út)-

g) Helyi gyűjtő út 40 m

A város északi részét körbefogó tervezett külső gyűrű

h) Helyi gyűjtőút „ x „ m

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint

- ha) Kása János utca
- hb) Csorbai út
- hc) Közraktár utca
- hd) Petőfi Sándor út
- he) Kossuth utca
- hf) Arany János utca
- hg) Vásár utca
- hh) Dózsa György út
- hi) Nyár utca
- hj) Kuthen vezér utca (Kása J. és Közraktár utca között)
- hk) Béla Király út
- hl) Nagy Imre utca
- hm) Mikes utca
- hn) Dél-délkeleti gyűrű (Bartók Béla- Bajcsy Zs.- Ady Endre- Móricz Zsigmond- József Attila utca nyomvonalon.)
- ho) „régí 4-es” út a Dózsa György út folytatásában a téglagyár 4. számú főúti csatlakozásáig.
Veres Péter utca

(4) Az utak minimális szélessége

- a) külterületi fő dűlőutak esetén 16 m
- b) kiszolgáló utak esetén 12 m
- 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. Az újonnan létesülő vasúti vágány számára legalább 24,0 m szélességű területsávot kell biztosítani.

(7) Megmaradó külön szintű vasút- közút kereszteződés

4 számú főút- Debrecen- Budapest vasútvonal kereszteződése

(8) Tervezett külön szintű vasút- közút kereszteződés

- a) Malom utca- északi forgalmi út és a Debrecen- Budapest vasútvonal kereszteződése
- b) M4 gyorsforgalmi út Kál-Kápolnai vasútvonal keresztezése
- c) M4 gyorsforgalmi út és a Debrecen- Budapest vasútvonal kereszteződése

(9) Tervezett szintbeli vasút- közút kereszteződés a Mezőtúr- Kisújszállás tervezett vasútvonal és a 4207 sz. (Csorbai út folytatásában) tervezett nyomvonalának kereszteződésénél.

(10) A belváros legfrekvenciáltabb részén, a Nagy Imre- Petőfi Sándor- Baross Gábor- utca tervezett új szakasza- Nyár utca- Rákóczi utca- Pillangó- Arany János- Dózsa György- Mészáros- Széchenyi- Vásár- Mikes- Kossuth Lajos utcák által határolt területen, illetve a határvonalon lévő utcaszakaszokon az elektromos és egyéb vezetékek csak földkábel formájában helyezhetők el.

VII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

46. Z-1* Közparkok területe alövezet

74. §

- (1) A város területén az OTÉK 6. § (3) bekezdése és 27. §-a alapján a belterületen „Z” Közpark, „Beépítésre nem szánt övezet” került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak. Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.);
 - b) vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely;
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) Épületek a Z-1 övezetben a telekterület legfeljebb 2%-os, míg a Z-1* övezetben a telekterület legfeljebb 5 %-os beépítettségével helyezhetők el.

VIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

47. Általános előírások

75. §

A város igazgatási területén az OTÉK 6.§ (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján Ev védelmi célú erdő, melyben

- a) Ee egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő
- b) Eg gazdasági célú erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

48. Ev Védelmi rendeltetésű erdők övezet

76. §

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

49. Ee Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők övezet

77. §

- (1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

50. Eg Gazdasági erdők övezet

78. §

- (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 építménymagasság 3,5 m.
- (4) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

IX. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

51. Általános előírások

79. §

A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Msz-1	Többségében szántó művelésű terület
Msz-1*	Rizsföldként hasznosított terület
Mgy-1	Többségében gyeper, legelő művelésű terület
Mk-1	Kertgazdálkodásra szolgáló terület
M-h	Halastóként hasznosított mezőgazdasági terület
Msz-2	Többségében Szántó művelésű, szélerőmű park létesítésére kijelölt terület

A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzatnak megfelelően kell kialakítani.

52. Msz-1 Többségében Szántó művelésű övezet

80. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, 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 állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint 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) Épületeket csak a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő területen szabad elhelyezni, szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.

53. Msz-2 Többségében Szántó művelésű, szélerőmű park létesítésére kijelölt övezet

81. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági, többségében szántó művelésű területek azon- viszonylag egybefüggő része tartozik, ahol az adottságokat figyelembe véve, szélerőmű park létesíthető, a meghatározott szabályok és védőtávolságok betartásával szélerőmű rotor elhelyezhető.

(2) Az övezetben a (5) bekezdésben meghatározott, mezőgazdasági területen általánosságban elhelyezhető építményeket kívül, a szélerőmű park üzemeléséhez szükséges műtárgyak, berendezések is elhelyezhetők. A terület kizárólag szántóként vagy gyepként hasznosítható, erdő, mezővédő erdősáv nem telepíthető.

(3) Az egyes tornyok elhelyezésére csak a minimálisan szükséges terület vehető igénybe abból a célból, hogy a mezőgazdasági terület továbbra is összefüggően művelhető legyen. A tornyok elhelyezésére szolgáló terület, a meglévő épületektől biztosítandó védőtávolságot megtartva, az övezetben bárhol kijelölhető.

(4) Az övezetben a meglévő (elektromos és hírközlési) légvezetékeken kívül újabb légvezeték nem létesíthető, csak földkábel telepíthető.

(5) Az övezetben a (7) bekezdés korlátozó előírásait is figyelembe véve, a földterület legfeljebb 3 %-os beépítettségével a növénytermesztés, az állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, továbbá ha azt hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület is elhelyezhető. Az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(6) Épületeket jelen előírások betartása mellett csak a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő földterületeken lehet, szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagassággal.

(7) Szélerőmű rotor meglévő épülettől 150 m, lakóépülettől 300 m védőtávolság betartásával helyezhető el. Megvalósult szélerőmű rotor esetén, a szélerőmű park működéséhez tartozó építményen kívül, annak 300 méteres védőtávolságán belül lakóépület, 150 méteres védőtávolságán belül pedig egyéb épület, nem helyezhető el.

(8) A szélerőmű park létesítésére kijelölt övezetben a mezőgazdasági termelés zavartalanságát a szélerőmű park kiépülése után is biztosítani kell, de a mezőgazdasági művelés tevékenységei sem veszélyeztethetik a szélerőmű park biztonságos működését.

54. Mgy-1 Többségében gyep, legelő művelésű övezet

82. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, 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 állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint 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) Épületeket csak a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el. A mező és erdőgazdasági építmények 7.5 métert meg nem haladó építménymagassággal helyezhetők el.

55. „Mk-1” jelű Kertgazdálkodásra szolgáló övezet

83. §

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db magastetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő megjelenésű és anyaghasználatú gazdasági épület. Az építmények padlóvonal max. 0,30 m lehet. Az épületet oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni. Az épületek alatt pincszint nem létesíthető.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) 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.

(5) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

84. §

(1) A „Nagykert”-re és a „Lógókert”-re vonatkozóan

a) a feltáró utak szélességét a szabályozási terv tünteti fel;

b) az épület elhelyezésekor 5,0 m mélységű előkertet kell biztosítani. Ez alól kivételt jelentenek a 4. Sz. főközlekedési út melletti ingatlanok, ahol az előkert mélysége 20,0 méter kell, hogy legyen. A főút melletti szervízút kialakítása előtt, a főút felőli építési vonalon épületet elhelyezni nem lehet;

c) a megengedett építménymagasság: maximum 4,0 m.

(2) A „Bánomkert” –re vonatkozóan

a) az épület elhelyezésekor 10 m mélységű előkertet kell biztosítani;

b) a feltáró utak szélessége egységesen 12,0 méter;

c) a megengedett építménymagasság: maximum 4,5 m.

56. M-h Halastóként hasznosított mezőgazdasági övezet

85. §

Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon részei tartoznak, ahol halas tavak létesültek, ahol halgazdaság működik, ezért főként ez a művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

Az övezetben a halgazdasággal, halászattal kapcsolatos létesítmények továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

Épületeket jelen előírás.38.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs.

X. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

57. V-1, V-2 Vízgazdálkodási övezetek

86. §

(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) 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 építmények helyezhetők el.

XI. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

58. Az építészeti környezet védelme

87. §

(1) A város épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

- a) műemléki környezet (mely a belváros jelentős részét foglalja magába)
- b) utcaképi védelem

kerül bevezetésre.

~~(2)~~

~~(3)~~

(4) A műemléki védelem alatt álló Református templom kívül több műemléki védelemre is méltó épület található Kisújszállás belvárosában. Ezek együttes védelme érdekében műemléki környezet az Sz-3 szabályozási tervlapon lehatárolt terület.

59. A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

88. §

XII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

60. Építési tilalmak

89. §

(1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztettség 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:

a) Arany János utca 12,14, Csatorna utca 1., Rákóczi utca 14. szám alatti ingatlanokra a fürdő létesítményeinek fejlesztetősége érdekében.

b)¹ *Kossuth utca 6 (Hrsz:2173/1), Piac utca 1 (Hrsz:2175/1), Piac utca Hrsz:2175/4 és Hrsz:2175/3 ingatlanokra, közösségi céllal, gyermek intézmény (óvoda és/vagy bölcsőde) létesítése céljából.*

61. Elővásárlási jog

90. §

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

- a) a strandfürdő tömbjében lévő valamennyi, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanra;
- b) A Pillangó- Baross G.- Csatorna utca- Báthori utca által határolt tömb egységes, sportolási célú hasznosításának érdekében;
- c) A Piac terület bővítésének, rekonstrukciójának megvalósítása érdekében, a szabályozási terven „Kpt” Piac- különleges területként szabályozott övezetben lévő, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanokra;
- d) A téglagyári halastó környezetében tervezett hétvégi házas üdülőterület bejárati részénél tervezett közpark kialakíthatósága érdekében, a szabályozási terven „Z-1” övezetbe sorolt ingatlanokra.

62. Beültetési kötelezettség jogintézménye

91. §

(1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás a Deák Ferenc utca 10. (hrs: 1783 ingatlan) Deák F. utcától számított 15 m mélységű előkertje szabályozási terven jelölt részein.

(2) A területrészen belül legalább 50 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani.

(3) *A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt ingatlanrész legalább 10m²-enként egy fával történő beültetését a használatba vételi engedély megszerzéséig teljesíteni kell.*

⁸62/A. Beépítési kötelezettség jogintézménye
91/A.§

(1) Az Étv. 29.§. (1) pontjának felhatalmazása alapján, a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében, beépítési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni:

a) az Északi Iparnegyed szabályozási terven lehatárolt részén lévő beépítetlen telkeken.

(2) Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét a kötelezettség elrendelését követő 4 éven belül nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(3) Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

XIII. FEJEZET
ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

63. Országos- és térségi övezetek kijelöléséből adódó kiegészítő előírások

92. §

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

93. §

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

~~(1)~~

(2) Az ökológiai folyosó térségi övezetében az OTrT általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.

~~(3)~~

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

⁸ A 22/2017.(IX.30.) önkormányzati rendelet kiegészítése

XIV. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

94. §

(1) A HÉSZ 2012. április 1. napján lép hatályba.

(2) A HÉSZ előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

A HÉSZ hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 29/2002. (XI. 29.) önkormányzati rendelet.

Kecze István
polgármester

Dr. Varga Zsolt
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Kisújszállás , 2012. március 5.

Dr. Varga Zsolt
jegyző

Hatályba lépések:

alap rendelet: 12/2012. (III.1.) sz.	hatályba lépett: 2012. 04.01.
módosító rendelet: 23/2013.(VIII.30.)	hatályba lépett: 2013.09.30.
módosító rendelet: 25/2014(VIII.29.)	hatályba lépett: 2014.09.15.
módosító rendelet: 6/2015.(II.25.)	hatályba lépett: 2015.03.29.
módosító rendelet: 35/2015.(XII.18.)	hatályba lépett: 2016.01.04.
módosító rendelet:22/2016.(IX.30.)	hatályba lépett: 2016.10.15.
módosító rendelet:25/2017.(XII.21.)	hatályba lépett: 2017.12.22.
módosító rendelet: 10/2018.(III.29.)	hatályba lépett: 2018.03.31.
módosító rendelet: 31/2018.(XII.20.)	hatályba lépett: 2018.12.21.
módosító rendelet: 16/2019.(IX.26.)	hatályba lépett: 2019.09.27.
módosító rendelet: 4/2020.(XI.17.)	hatályba lépett: 2020.12.02.

A HÉSZ MELLÉKLETEI:

1. melléklet Sz-1m Külsőterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
2. melléklet Sz-2/m2 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
3. melléklet Sz-3/m3 Központ szabályozási terv M= 1: 2 000 szabályozási tervlap.
4. melléklet „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat
5. melléklet „Az építési telek telekalakítási kötelezettség esetén elvárható legkisebb területe és méretei” táblázat
6. melléklet „Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával alakítható új építési telek lehetősége esetén” ábra
7. melléklet „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap
8. melléklet „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség e %	
3							
4	Kisvárosias lakó övezetek						
5	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	500	14	35	40*	4,5-5,5
6	Lk-2^{xx}	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	5,0-6,0
7	Lk-2^x	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	4,0-5,5**
7/A	Lk-2^{xxx}	Zárt sorú /Z-Hz/	500	18	30	40	4,0-5,5**
8	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40	< 4,5
9	Kertvárosias lakó övezetek						
10	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	500	14	-	30	< 4,5
11	Falusias lakó övezet						
12	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	-	30	< 4,5

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

**Az Sz-3 –jelű szabályozási tervlap az előírt legkisebb építménymagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasság is meghatároz.

§A legkisebb építménymagasság 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	A z é p í t é s i t e l e k						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m) §
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Településközpont vegyes övezetek						
5	Vt-1	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	35	< 15,0
6	Vt-2	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	6,0 - 7,5
7	Vt-2*	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	§ < 12,0
7/A	Vt-2**	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	70	§ < 12,0
8	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	400	16	25	50	4,5-5,0
9	Központi vegyes övezetek						
10	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	K
11	Vk-1*	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	9,0
12	Vk-1**	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	50	7,5

§ ¹Az övezetben a legkisebb építménymagasság értéke nincs meghatározva, de a szabályozási terv az utcai homlokzatmagasság előírt legkisebb és legnagyobb értékét (a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem túllépve) egyes utcaszakaszokon külön szabályozza, így a megengedett legkisebb és legnagyobb utcai homlokzatmagasság a Hész. előírásain kívül a szabályozási terven is ellenőrizendő!

Ahol a szabályozási terv az övezetbe tartozó ingatlanok utcafronti részén külön utcai homlokzatmagasságot nem határoz meg, ott az utcafronton megjelenő épületrész előírt legkisebb homlokzatmagassága 7,5m, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság pedig az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékével egyezik meg.

Amennyiben a szabályozási terv az előírt legkisebb- legnagyobb utcai homlokzatmagasság értékét 3 méternél nagyobb intervallumban határozza meg, az utcai telekhatáron egymás mellé kerülő épületek (egymáshoz tűzfalal csatlakozó, vagy egymáshoz 12,0 méternél közelebb elhelyezkedő épületek /épületrészek utcai homlokzatmagasságának eltérése 3,0 méternél nagyobb nem lehet.

¹ Módosítva 6/2015.(II.27.), 35/2015.(XII.18.) és 22/2016.(XI.30.) önk. rendelettel

**3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	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
7	Gksz- 2^x	Szabadon álló /SZ/	3000	-	-	40	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
⁹ 9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	1500	-	-	50	12,5
⁹ 10	Gip-1x	Zártsorú /Z/	1000	-	-	50	12,5
11	Gip-2	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	4,5-6,5*
12 ¹⁰	Gip-2x	Oldalhatáron álló /O/	1000	20	50	50	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.

⁹ A 22/2016.(IX.30.) önk. rendelettel módosítva, illetve kiegészítve

¹⁰ 25/2014(VIII.29.) önk. rendelettel jóváhagyott kiegészítés

**4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Kst	Szabadon álló /SZ/	„§§”	-	-	40 ¹¹	„§”
5	Ksp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	20	< 9,0
6	Kid	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
7	Kid *	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	15	< 9,0
8	Kid **	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
9	Kvt	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	10	< 6,0
10	Kre	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	5	< 6,0
11	Ktem	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
12	Ksz	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
13	Kmü	Szabadon álló /SZ/	1500	30	50	30	< 7,5 *
14	Kpt		K **	-	-	40	< 6,0
15 ¹¹	K-tny	Oldalhatáron álló	1000	20	50	40	< 7,5

Jelölések:

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

** Az övezetben meglévő telek területe tovább nem osztható, telekalakítás során csak telekösszevonás engedélyezhető.

„§” Hész. 53.§. övezeti előírásában meghatározott, feltételekhez kötött, változó érték.

„§§” Hész. 52.§. övezeti előírásában meghatározott szabály szerinti érték.

Beépítésre szánt különleges területek:

Kst Strand és kapcsolódó létesítmények céljára szolgáló különleges terület

Ksp Sportolási célú különleges terület

Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

Kvt Vásártér területe

Kre Rekreációs és rendezvény célú különleges terület

Ktem Temető, kegyeleti park különleges terület

Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület

Kmü Mezőgazdasági üzemi terület

Kpt Piacterület különleges terület

Ktny Tanyaudvar különleges terület

¹¹ A 22/2016.(IX.30.) önk. rendelet módosítása

**5. táblázat:
Hétfélgiházazs üdülő övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége %	
3							
4	Oldalhatáron álló*	Üh-1	500	14	35	20	< 4,0
5							

*Saroktelken, az övezetben meghatározott építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.

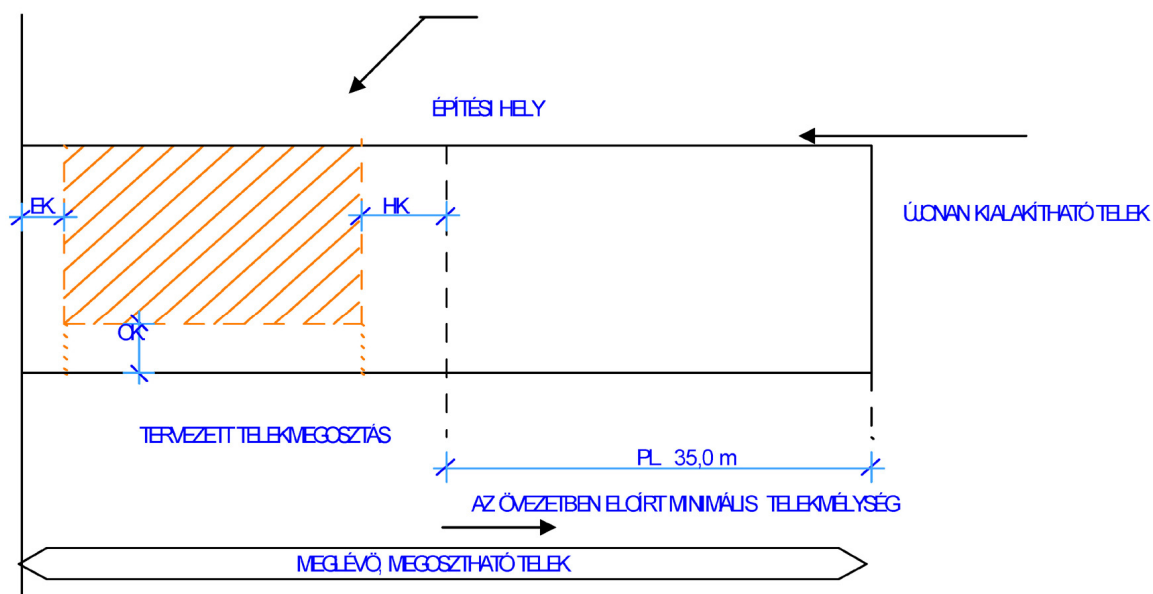
5. melléklet a 12 /2012. (III.5.) önkormányzati rendelethez

Az építési telek telekalakítási kötelezettség esetén elvárható legkisebb területe és méretei

Övezet	legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)	
Vt-2	250	10,0	25	
Vt-2*		250	10,0	25
Vt-3	300	11,5	25	
Lk-2	300	11,5	25	
Lk-2*		300	11,0	25
Lk-2**	300	12,0	25	
LK-3	300	10,5	25	
Lke-3	300	10,5	25	
Lf-4	400	12,0	30	

6. melléklet a 12 /2012. (III.5.) önkormányzati rendelethez

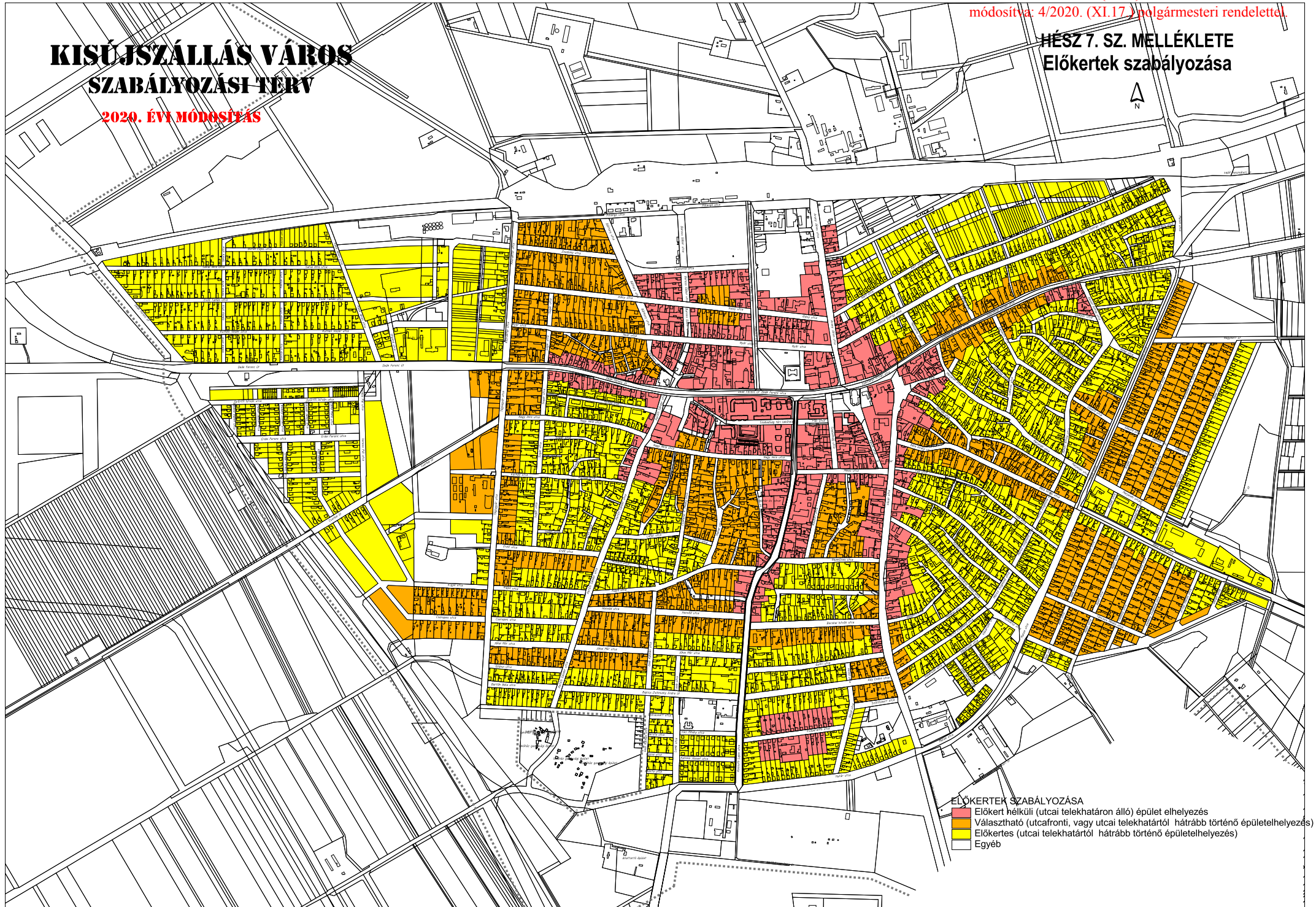
Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával alakítható új építési telek lehetősége esetén



KISÚJSZÁLLÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

2020. ÉVI MÓDOSÍTÁS

HÉSZ 7. SZ. MELLÉKLETE Előkeretek szabályozása



- ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA**
- Előkert nélküli (utcai telekhatáron álló) épület elhelyezés
 - Választható (utcafronti, vagy utcai telekhatártól hátrább történő épületelhelyezés)
 - Előkeretes (utcai telekhatártól hátrább történő épületelhelyezés)
 - Egyéb

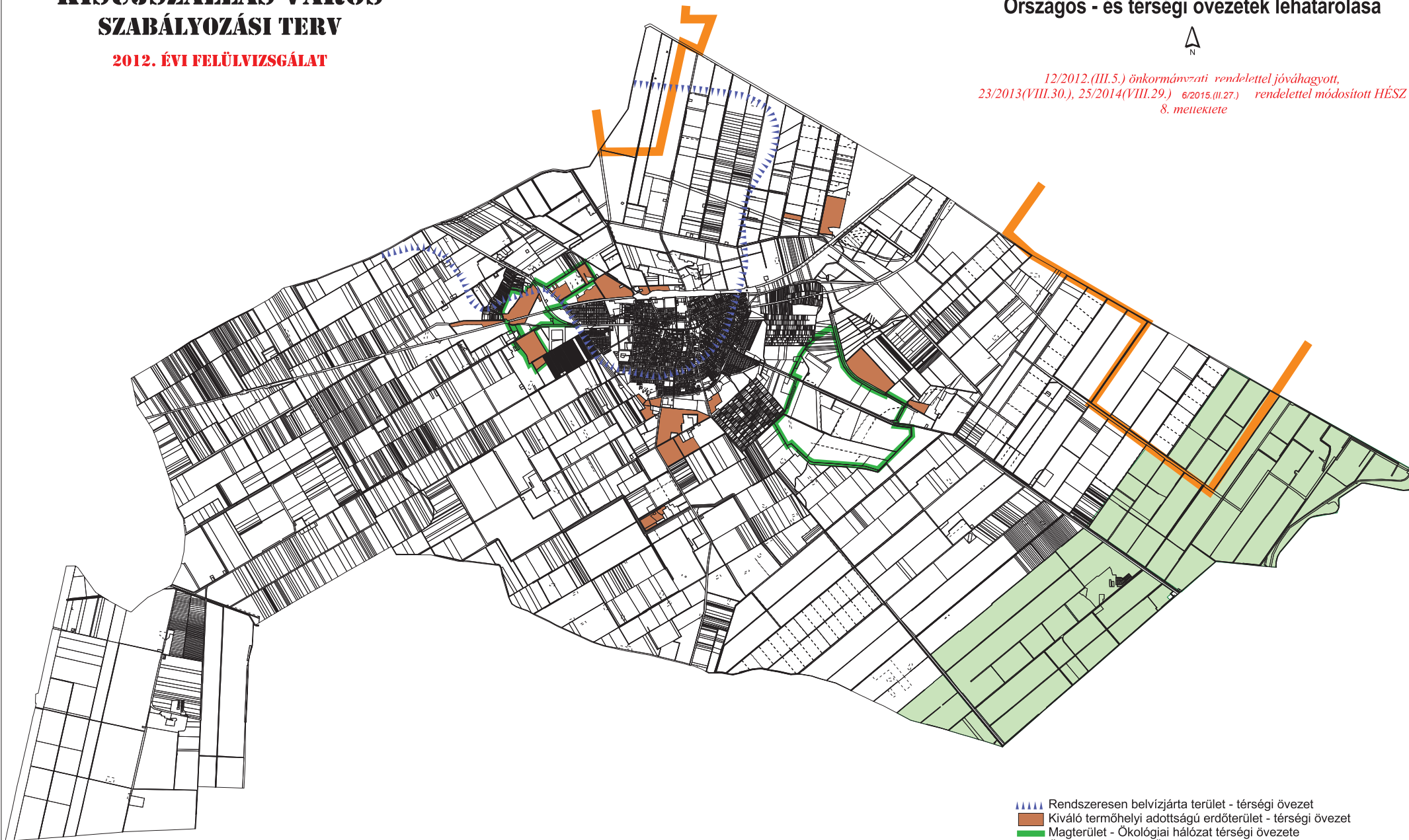
KISÚJSZÁLLÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV

2012. ÉVI FELÜLVIZSGÁLAT

HÉSZ 8. SZ. MELLÉKLETE Országos - és térségi övezetek lehatárolása



12/2012.(III.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott,
23/2013(VIII.30.), 25/2014(VIII.29.) 6/2015.(II.27.) rendelettel módosított HÉSZ
8. melléklete



- ▲▲▲ Rendszeresen belvízjárta terület - térségi övezet
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület - térségi övezet
- Magterület - Ökológiai hálózat térségi övezete
- Ökológiai folyosó - Ökológiai hálózat térségi övezete
- Térségi jelentőségű Tájvédelmi terület - térségi övezet