

Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete

LÉTAVÉRTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Létavértes Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. §. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) meghatározott feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság), Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium közlekedésért felelős helyettes államtitkár, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakterület, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter), Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1., valamint a Korm. rendelet 43. § (4) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Hivatala, Újléta Község önkormányzata, Kokad Község önkormányzata, Pocsaj Község önkormányzata, Monostorpályi Község önkormányzata, továbbá a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bek. meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- b) *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- c) *Saroktelek*: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással –legfeljebb 135°-os) szöveget bezáró határvonalon érintkezik.
- d) *Zártisorú épület elhelyezés*: olyan zártisorú beépítési móddal szabályozott építési helyen belüli épületelhelyezés, mely a városközpontban és a városközpont külső oldalához csatlakozó kisvárosias lakóövezetben került szabályozásra, ahol az ingatlanok számottevő része a korábbi szabályok szerint oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be. A teljes zártisorúsítás elérése- és az épület-elhelyezés hézagokkal történő tagolásának lehetővé tétele érdekében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által megengedett épület elhelyezési lehetőségeken kívül az épület-elhelyezés helyi szabályokkal is kiegészült.
- e) *Lakózóna*: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 25 méter mélységig tartó része, ahol az építési övezetben megengedett (lakókörnyezetet nem zavaró hatású) rendeltetések építményei elhelyezhetők, de állattartó épületnem helyezhető el. Az állattartó épületeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető állattartó épületekkel szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem.
- f) *Szabadonálló épület elhelyezés*: Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra.
- g) *Oldalhatáron álló épület elhelyezés*: Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az oldalhatáron történő épületelhelyezés módjának helyi sajátosságoknak megfelelően meghatározott fogalma, amikor az épület nem csak közvetlenül az építési oldalt képező telekhatáron, hanem attól 0,0- 1,0 méter közötti távolságra is el lehet helyezni.
- h) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

2. Bevezető előírások

2. §

(1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város Településképezék védelméről szóló (továbbiakban TvR) Rendelete és jelen Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.

(2) E rendeletet az „országos településrendezési és építési követelményekről” alkotott 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel, és „Létavértes Város Településképezék védelméről” alkotott 24/2017.(XII.19.) sz. önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) JELEN RENDELET

1. melléklet: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:20 000);
2. melléklet: Sz-2 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000);
3. melléklet: Építési övezetek előírásai(1-5 táblázat)
4. melléklet: Beépítésre nem szánt különleges övezetek előírt építési paraméterei
5. melléklet: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)
6. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

(4) A szabályozási terven ábrázolt vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

II. Fejezet *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

3. A város területének felhasználása

3. §

(1) **Beépítésre szánt területek**

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
- b) vegyes terület
 - ba) településközpontvegyes terület **Vt**
 - bb) intézmény terület **Vi**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület **Gá**
 - cc) ipari gazdasági terület **Gip**
- d) különleges terület K, ezen belül
 - da) Sportolási célú különleges terület **Ksp**
 - db) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kid**
 - dc) Közmű különleges terület **Kk**
 - dd) Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe **Ksz**
 - de) Mezőgazdasági üzemi különleges terület **Kmü**

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

Az építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban Hész) 4. melléklete tartalmazza.

(2) **Beépítésre nem szánt területek**

- a) Különleges beépítésre nem szánt terület Kb, ezen belül
 - aa) Nagyterjedésű Sportolási és rekreációs célú terület **Kb-sp**
 - ab) Nagyterjedésű Idegenforgalmi célú terület **Kb-id**
 - ac) Megújuló energia hasznosítását szolgáló terület **Kb-En**
 - ad) Temető, kegyeleti park, különleges terület **Kb-tem**
 - ae) Kegyeleti park különleges területe **Kb-kegy**

- af) Burkolt köztér **Kb-Kt**
 - ag) Mezőgazdasági kert- idegenforgalmi hasznosítással **Kb-Mk**
 - b) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **KÖk**
 - bb) közúti közlekedési terület **KÖu**
 - bc) gyalogos közlekedési terület **KÖgy**
 - c) zöldterületek, ezen belül
 - ca) közpark Z-kp
 - cb) közkert Z-kk
 - d) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmierdő Ev
 - db) gazdasági erdő Eg
 - dc) közjóléti erdő Ek
 - e) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) Többségében szántó művelésű terület **Msz**
 - eb) Többségében gyeperdő, legelő művelésű terület **Mgy**
 - ec) Kertgazdálkodásra szolgáló terület **Mk**
 - f) vízgazdálkodási terület **V**
 - g) Természetközeli terület **Tk**
- kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

4. Szabályozási elemek

4. §

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Terv (jelen rendelet) mellékletét képező - 1. melléklet, 2. melléklet - Szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (2) A szabályozási terven megjelenő szabályozási előírások, követelmények megváltoztatásához, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. Az építési övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.

5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

5. §

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód: Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,0-1,0 m közötti távolságra kell elhelyezni.
- (2) Zárt sorú beépítési mód:
 - a) A Zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora helyenként (kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérő módon intézkedik), a megengedett épületmagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
 - b) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű

használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0m-re álljon. A szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell nyílás nélküli határfalként kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.

- c) 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. A hátrább helyezkedő épületrész az utcavonaltól 3,0 m-nél több, és 1,50 m-nél kevesebb távolságra nem kerülhet.
- d) A „Vt-1x” építési övezetben, a fokozatos vagy utólagos zártSORUSÍTÁS érdekében, az építési vonaltól számított max. 12 méter mélységig az épületet a zártSORÚ beépítésére vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Tűzfal építése az oldalhatáron e mélységig kötelező. Az e mögött lévő építési helyen belül udvari épületszárny is építhető, de ennek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílászáróit magába foglaló homlokzatát, a szemben lévő szomszédos ingatlanon elhelyezkedő épülettől legalább az előírt épületmagassággal megegyező távolságra kell elhelyezni. A „Vt-1” építési övezetben az a telek, az Oték. zártSORÚ beépítésre vonatkozó általános előírásai szerint lehet a telken az épületet elhelyezni.
- e) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 5. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfalal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6. §

Az új magánutak létesítésének szabályai:

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

7. Személygépkocsik elhelyezésére vonatkozó szabályok

7. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az építési övezetek előírásai szerinti módon, a

hatályos jogszabályokban meghatározott mennyiségben, telken belül kell biztosítani, a Parkolóhelyek kialakításáról szóló önkormányzati rendelet figyelembe vételével, azzal a kiegészítéssel, hogy minden lakás és üdülőegység önálló rendeltetési egysége után, telken belül, legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(2) Személygépkocsi elhelyezési kötelezettség nem keletkezik:

- a) önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésnél,
- b) közforgalmú személyközlekedés végállomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél,
- c) a meglévő beépítés földszintjének vagy pinceszintjének kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetésre történő módosulása esetén az Vt-1, Vt-2, Vt-1x- jelű építési övezetekben.
- d) közkerteknél
- e) kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterénél 100 m² bruttó szint területig a Vt-1, Vt-2 építési övezetekben
- f) vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.

(3) Az egymással szomszédos sport, rekreációs, kulturális és közösségi szórakoztató, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység rendeltetészerű személygépkocsi elhelyezési kötelezettségének biztosításához meglévő létesítmény személygépkocsi várakozóhely kapacitásának és meglévő szomszédos P+R parkoló kapacitásának 50%-a beszámítható.

III. Fejezet

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása

8. §

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

9. Telekalakítás általános előírásai

9. §

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

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új és visszamaradó telek eléri az építési övezetben előírt telekterületet és szélességet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonallal) 10 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető, ha a telek megosztására más mód nincs.

(3) Nyeles telek alakításának szabályai:

- a) Kertvárosias lakóövezetekben, ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.

- b) Kisvárosias és falusias övezetekben, az a) pont szerinti feltételek teljesülése esetén, csak akkor alakítható nyeles telek, ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását irányozza elő.
- c) A telek nyúlványos része legalább 3,0 m szélességű és legfeljebb 50 m hosszúságú. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.

10. §

(1) Telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben, építési övezetben előírt minimumnál, de az előírt mértéket jobban megközelíti. Telekrész csak akkor csatolható el, ha a megmaradó telek területe és szélessége az előírtaknak megfelelő marad.

(2) Az előírástól kisebb telekmélységgel már kialakult telek felosztása akkor engedélyezhető, ha a területe és legkisebb telekszélesség megfelel az előírásoknak.

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

IV. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. Régészeti területek

11. §

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

11. Kerítés építés helyi szabályai

12. §

(1) A teljes közigazgatási területre meghatározott, általános építészeti követelmények:

- a) A lakást tartalmazó ingatlanokat, a szabályozási terv szerinti közterület határán kerítéssel kell lezárni. Ez alól kivételt képeznek, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyák, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a művelésből kivett terület határvonalán is el lehet a kerítést helyezni.
- b) A kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló elhelyezhető.

(2) A településképi szempontból meghatározó területnek minősülő Településközpont vegyes és Kertvárosias építési övezetekben, közterület határán elhelyezkedőkerítésekre, kapukra vonatkozó követelmények:

- a) A településképi szempontból meghatározó területeket a TvR határozza meg.
- b) A kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően, nem kialakult beépítésű területek esetében 1, 8 m magasságúra kell építeni. Ettől eltérni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.

- c) A közösségi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenység esetén, az előkertet nem kötelező a közterülettől kerítéssel lehatárolni, ilyen esetekben fedett, vagy nyitott terasz is kialakítható.

V. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Természet- és tájképvédelem

13. §

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (4) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken az övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok

14. §

A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat a TvR szabályozza.

VI. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

15. §

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.

(5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

(6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

15. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások

16. §

(1) Telken belüli kötelező védő zöldterület: a szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, környezetalakítás miatt, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 16 m²/fa sűrűségű kötelező védő zöldfelület kialakítása terheli. E terület az előírt zöldterületbe beszámítandó.

(2) Telken belüli védőzóna: a szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, a gazdasági övezetekhez csatlakozó, vagy közvetlen közelében lévő lakóterületek védelme érdekében telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A kijelölt védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget (legalább 16 m²/fa sűrűséggel fásított területet) kell létesíteni. A területen belül az övezetben megengedett építmények közül termelő tevékenységnek, vagy a környezetet zaj, talaj vagy légszennyezéssel terhelő egyéb tevékenységnek helyet adó épület nem helyezhető el. Adminisztrációs, szociális épület, raktárépület, fásított parkoló a területen elhelyezhető, a telken belüli védőzóna területének legfeljebb 15%-os beépítettségével.

VII. Fejezet

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

16. Elővásárlási jog

17. §

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

(2) Elővásárlási jog:jelen rendelet 6. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

17. Beültetési kötelezettség

18. §

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

18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

19. §

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

VIII. Fejezet *KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI*

19. A közművesítés területei

20. §

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közmű-ellátásának mértéke:
- a) Kisvárosias és kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés.
 - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés.
 - c) Gazdasági területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen részleges közművesítettség.
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítettség.
- (2) Általános előírások
- a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közmű-vezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
 - d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetéseket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető

20. A közművesítés létesítményei

21. §

- (1) Ivóvízellátás
- a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (2) Szennyvízelvezetés- és tisztítás: A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (3) Felszíni vízelvezetés: A csapadékvíz-elvezetést a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával kell megoldani.

IX. Fejezet *ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI*

21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

22. §

(1) Belterületen állattartó épület (az idegenforgalmi célú lótartás épületének kivételével) csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.

(2) A lakótelken az előírt számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell:

- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy
- c) gépjárművel megközelíthető, min. 3,0 x 5,0 méter nagyságú szabad területen.

(3) Építési vonal

- a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező- és irányadó építési vonal adhat.
- b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének legalább 80% a-nak a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) A már kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
 - bc) Az utcavonaltól hátrébb, a Hész szöveges rendelkezésében meghatározott (előkert vonalát jelentő) építési vonalra, elegendő az utcai homlokzat legalább egy pontjával illeszkedni, de az utcai homlokzat többi pontja az építési vonal elé nem kerülhet.
- c) Az irányadó építési vonal használatának értelmezése:
 - ca) A szabályozási terven ábrázolt „irányadó építési vonalat” új épület elhelyezésekor kötelezőnek kell tekinteni.
 - cb) Az építési helyen belül elhelyezkedő, de az irányadó építési vonal előtt (az utcai telekhatárhoz közelebb) elhelyezkedő meglévő épület felújításakor- átalakításakor az irányadó építési vonalat nem kell figyelembe venni.

22. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása

23. §

(1) Előkertek méretének meghatározása:

- a) Az előkert méretét továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét jelen rendelet. 4. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:
 - aa) előkert mérete=0 m utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
 - ab) előkert mérete=0 m választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
 - ac) előkert mérete 3 méter és 5 méter között, az utcában jellemző adottsághoz igazodó, ami egyben kötelező építési vonal is.
 - ad) előkert mérete =10 méter,
- b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

(2) Építési oldal meghatározása: Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két

szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, úgy kell az építési oldalt egyedileg meghatározni, hogy a lakóhelyiségek tájolása sorrendben déli, keleti, esetleg nyugati (vagy ezek átmenete) legyen, a szomszédos épületektől az előírt homlokzatok közötti távolság biztosított legyen, és a telek beépítése ne akadályozza meg a szomszéd telkek azonos beépítési lehetőségét.

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége:

- a) Szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékének fele, de legalább 3,0 m.
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, a 7,5 m-nél nagyobb előírt épületmagasság esetén, továbbá a gazdasági építési övezetekben minden esetben, az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság értéke.
- c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, lakó és településközpont építési övezetekben a 7,5 m-nél kisebb előírt épületmagasság esetén, 4,0 m.
- d) Az „Lk-1x”-jelű oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetben, ha a kialakult telek szélessége 11 méternél kisebb, az oldalkert mérete, amennyiben a szomszédos beépített telken 4 méteres távolságon belül épület nem található, vagy az egymással szembenező épületek homlokzatai nyílás nélküli kialakításúak, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza 2,5 méter. Egyéb esetben 4,0 méter.

(4) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) sem 6,0 m-nél,
- b) sem az előírt legnagyobb épületmagasságnál.
- c) sem a hátsókertre néző épületrész épületmagasságánál.
- d) A a,b,c) pontokban meghatározott esetektől eltérően, jelen rendelet 27.§-ban foglalt esetekben, nem építési oldalhoz csatlakozó hátsó telekhatárral rendelkező „kismélységű telkek” esetében, hátsókert nincs. Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik.

(5) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módra szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, építési helyen belül, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával,

- a) saroktelek esetén
- b) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
- c) ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt épületmagasság megtartása mellett.
- d) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el.

(7) Hátsó kertben az Oték által megengedett melléképítmények elhelyezhetőek.

24. §

(1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.

(2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.

(3) Lakózóna kijelölése:

- a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 25 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épületnem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 25 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónáig gazdasági zónaként lehet a telket használni.

23. Az épületmagasságra vonatkozó egyedi előírások

25. §

(1) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult épületmagassága nagyobb, mint a szabályozásban megengedett legnagyobb épületmagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületre – az a) pont szerinti betartásával – magastető építhető.

- a) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő épületmagasságot.
- b) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek az épületmagasság növelése nélkül, illetve az a) pont szerinti engedmény figyelembe vételével bővíthetők.

(2) Az előírt minimális épületmagasság követelménye nem vonatkozik az egyes építési telkeken elhelyezhető különálló melléképítményekre.

(3) Lakóterületen középület (oktatási, egészségügyi, igazgatási) esetében, az erre a célra kialakított telken az épületmagasság 8,5 m-re növelhető szabadonálló épületelhelyezés mellett.

24. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

26. §

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

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

25. A város közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások

27. §

(1) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető 60 cm-nél nagyobb kiülésű, eresz, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos

használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját nem érinti, valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti, a közterület szélessége a 12,0 m-t eléri, vagy meghaladja. Zárt erkély közterület felé nyúló része a homlokzati hossz 4/5-ét foglalhatja el, a telekhatártól legalább 3,0 m kivételével, 3,0 m fölötti ürszelvény biztosításával. A kiülése a közterület felé legfeljebb 1,0 m lehet.

(2) Vendéglátó terasz közterületen történő elhelyezésének szabályai:

- a) Vendéglátó terasz közterületen - a burkolt köztér kivételével- csak közterület alakítási terv alapján helyezhető el
- b) Vendéglátó terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.
- c) Vendéglátó terasz közterületen csak akkor létesíthető, ha a terasz ülőhelyeit is számításba véve a szükséges illemhely kapacitás 20 m-es körzeten belül biztosított.
- d) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület mellett visszamaradó gyalogos járófelület szélessége legalább 1,6 m.

26. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai

28. §

(1) A kismélységű telkek beépítése:

- a) Ha a 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 tűzfalal ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott épületmagasság felét kell tartani.
- b) Ha a telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt oldalkert jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott épületmagasság felét kell tartani.

(2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése: Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).

(3) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (kétutcás telek) beépítése:

- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az előírt előkertet kell tartani.
- b) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, előírás szerint.
- c) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

27. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA ÉS ELŐÍRÁSAI

29. §

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

- a) Lk-1 Kisvárosias lakóterület
- b) Lk-2 Kisvárosias lakóterület

- c) Lk-2x Kisvárosias lakóterület
- d) Lke-3 Kertvárosias lakóterület
- e) Lke-4 Kertvárosias lakóterület
- f) Lf-4 Falusias lakóterület
- g) Lf-5 Falusias lakóterület

28. Lk-1építési övezet (Kisvárosias lakóterület)

30. §

(1) Kisvárosias lakóterületek a településközpont körülvevő tömbökben, valamint a Vértesi településrész központ és városközpont közötti országos mellékút mentén melletti tömbökben lett kijelölve, melyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kisvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül

- a) elhelyezhető épület
 - aa) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - ab) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató
 - ad) szállás jellegű és szálláshely szolgáltató
 - ae) Igazgatási, iroda
 - af) Sport rendeltetést is tartalmazhat.
- b) Elhelyezhető továbbá a sajátos (lakóterületi) használatot nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Nem helyezhető el:
 - ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - cb) üzemanyagtöltő, autómosó

(3) Az építési övezetben telkenként: lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.

(4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(5) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épületelhelyezéssel.

(6) A lakásokhoz tartozó gépjárművek telken belül épületben, az eltérő rendeltetési egységekhez számított gépjárművek telken belül legalább szabad téren helyezendők el, úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.

(7) Az oldalkert minimális mérete 4,0 méter.

29. Lk-2, Lk-2x építési övezetek (Kisvárosias lakóterület)

31. §

(1) Az övezetbe a Szél utca- Szabadság utca- Gagarin köz által határolt tömbben tervezett lakópark (Szél utcai lakópark) kisvárosias lakótömbjei tartoznak, a Szél utcával határos két lakótömb kivételével.

(2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül-:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű és szálláshely szolgáltató
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat
- g) Elhelyezhető továbbá: A sajátos (lakóterületi) használatot nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- h) Az építési övezetben nem helyezhető el:
 - ha) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - hb) üzemanyagtöltő.

(4) Az építési övezetben telkenként: lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.

(5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(6) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(7) Az építési övezetben a teljes közművesítettség kötelező.

30. Lke-3 építési övezet (Kertvárosias lakóterület)

32. §

(1) Az építési övezetbe a város belterületének, kertvárosias használatú lakótömbjei tartoznak. Ezen ingatlanok alkotják a belterület meghatározó részét.

(2) A kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül

- a) elhelyezhető épület
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) szálláshely szolgáltatás,
 - ad) sport rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A sajátos (lakóterületi) használatot nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- ca)* önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
- cb)* üzemanyagtöltő.
- cc)* egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

(3) Az építési övezetben telkenként, legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el, de lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 170 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 150 m²-nél.

(4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telek zöldfelületének legkisebb arányát jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(5) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(6) Az épületek teljes közművesítettség mellett helyezhetők. A vezetékes szennyvízhálózat megépítéséig átmenetileg zárt szennyvíztároló, vagy más engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

31. Lke-4 építési övezet (Kertvárosias lakóterület)

33. §

(1) Az építési övezetbe a strand- és gyógyfürdő, valamint a környezetében tervezett idegenforgalmi létesítmények szomszédságában lévő, azon kertvárosias területek tartoznak, ahol a lakóterületi hasznosítással együtt, az üdülési célú felhasználás is igény.

(2) A kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül

- a)* elhelyezhető épület
 - aa)* a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - ab)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac)* szálláshely szolgáltatás,
 - ad)* sport rendeltetést is tartalmazhat
- b)* Az építési övezetben nem helyezhető el:
 - ba)* önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - bb)* üzemanyagtöltő, nyitott autósó
 - bc)* egyéb (20 főnél nagyobb befogadó képességű) közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetés
 - bd)* A (2) a) pontba nem sorolható egyéb gazdasági rendeltetés.

(3) Az építési övezetben telkenként, legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el, de lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 170 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 150 m²-nél.

(4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telek zöldfelületének legkisebb arányát jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(5) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(6) Az épületek teljes közművesítettség mellett helyezhetők. A vezetékes szennyvízhálózat megépítéséig átmenetileg zárt szennyvíztároló, vagy más engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

32. Lf-4, Lf-5 építési övezet (Falusias lakóterület)

34. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A város szélén elhelyezkedő, falusias használatú területeken került kijelölésre, ahol az egy telken, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2.

(2) A szabályozási terven jelöltek szerint, az átlagosnál kisebb telekméretű lakóterületek „Lf-5”, míg a nagytelkes lakóterületek „Lf-4” építési övezetbe tartoznak.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül

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

(4) Az építési övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző 3,0 vagy 5,0 m újonnan kialakított lakóterületek esetén 5,0 m mélységű előkertes, vagy előkert nélküli (utcavonalon álló) beépítéssel. Az előkertek méretét a Hész 5. melléklete határozza meg.

(5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint az építési telekelőírt legkisebb zöldfelületét, jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(6) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(7) Az építési övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló vagy más, engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

(8) Az állattartó építmények és melléképítmények csak a lakózóna mögötti kertben, (az utcavonaltól mért 20 méternél távolabb) és a lakóépület mögött helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 6,0 m távolságra.

33. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA ÉS ELŐÍRÁSAI

35. §

(1) Létavértes területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére, elsősorban a városközponton belül, **Vt**: településközpont terület került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további építési övezetekre bontja:

- a) Vt-1 Belvárosi, zárt sorú, kötelezően fsz+1, legfeljebb fsz+3 emeletes beépítésű
- b) Vt-1x Belvárosi, zárt sorú földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítésű
- c) Vt-2 Vértesi városrész központ és Létai városrész központ déli rész / oldalhatáron álló, földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítésű

(2) A településközpont vegyes építési övezetekbe tartozó telken, lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.

34. Vt-1, Vt-1x építési övezet (Településközpont terület)

36. §

(1) A Létai városrész Belvárosában kijelölt zárt sorú, beépítési móddal, kötelezően fsz+1, vagy fsz+2 emeletes beépítésre szabályozott építési övezet.

(2) Az építési 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.

(3) A településközpont területen a legfeljebb 16 lakásos lakó rendeltetésen kívül

- a) elhelyezhető épület:
 - aa) igazgatási, iroda
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sport rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Nem helyezhető el:
 - ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - cb) üzemanyagtöltő,
 - cc) állattartó melléképítmény.

(4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(5) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(6) Az építési övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló vagy más, engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

35. Vt-2 építési övezet (Településközpont terület)

37. §

(1) A Vértesi városrész központban és a Létai városrész központ déli részén kijelölt / oldalhatáron álló, földszintes, vagy fsz+1 emeletes beépítésre szabályozott építési övezet.

(2) Az építési 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

(3) A településközpont területen a lakó rendeltetésen kívül

a) elhelyezhető épület

aa) igazgatási, iroda

ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató

ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ae) kulturális, közösségi szórakoztató,

af) sport rendeltetést is tartalmazhat

b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

c) Nem helyezhető el:

ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

cb) üzemanyagtöltő,

(4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(5) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(6) Az építési övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló vagy más, engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

36. GAZDASÁGI TERÜLETEK

38. §

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

- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
- b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív)
- c) Gá-1 Általános gazdasági terület
- d) Gip-1 Ipari gazdasági terület került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
- b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
- c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
- d) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- e) Állattartó épületek és melléképítményei, (kivéve a kereskedelmi, szolgáltató jellegű lótartás épületeit) valamint növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

37. Gksz-1, Gksz-2 építési övezetek (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)

39. §

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

(2) Elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (annak legfeljebb 50%-ig),
- c) Elhelyezhetők a gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.
- d) Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetéshez kapcsolódó, vendéglátó, szállás jellegű rendeltetési egység is.

(3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az előírt legkisebb zöldfelület arányát, jelen rendelet 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

(4) Az építési övezetben a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

38. Gá-1 építési övezet - Általános gazdasági terület

40. §

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. **Gá-1** (Általános gazdasági terület)

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

(4) Az előkert mérete 10 méter.

39. Gip-1építési övezet - Ipari gazdaságterület

41. §

(1) Az építési övezet az Oték. 20. § (4) szerinti egyéb ipari terület, mely olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes üzemek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(4) Teljes közművesítettséggel lehet az épületeket elhelyezni az ipari szennyvizek előtisztítása mellett.

(5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

(6) Telken belüli védőzóna:

a) A szabályozási terv a lakóterületekkel határos ipari gazdasági területeken, a lakóterület, illetve a környezet védelme érdekében, „Telken belüli védőzöld” területetj előtt ki. A vonatkozó, külön rendelkezést, a Hész 18. § tartalmazza.

b) Az „Ipari gazdasági területen belüli, szabályozási terven kijelölt védőzöld terület” egyben beépítési lehetőség nélküli, beültetési kötelezettséget is jelent. E terület a telkek zöldterületi fedettségébe beszámítható.

(7) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

(8) Az előkert mérete 10 méter.

40. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

42. §

(1) A város területén azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, vagy településrendezési adottságuk a fejlesztési célok illetve helyi sajátosságok figyelembevételével egyedi.

(2) Beépítésre szánt különleges területek:

a) **Ksp** Sportolási célú különleges terület

- b) **Kid-1** Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
- c) **Kid-2** Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- d) **Kk** Közmű különleges terület
- e) **Ksz** Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe
- f) **Kmü** Mezőgazdasági üzemi különleges terület
- g) **K-tny** Tanya különleges terület

(3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

41. Ksp-1 jelű övezet - Sportolási célú különleges terület

43. §

(1) Az építési övezet elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben a sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:

- a) elhelyezhető épület
 - aa) irodai- adminisztrációs,
 - ab) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás.

(3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telkek legkisebb területét, legkisebb előírt zöldfelület arányát a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

42. Kid-1 jelű építési övezet- Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges terület

44. §

(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 területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.

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

(5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, de az ivóvízellátás bevizsgált és engedélyezett saját kútról is biztosítható.

(6) Az építési övezetben alkalmazandó beépítési mód szabadonálló, előkert nélküli. Az építési helyet ennek megfelelően kell kialakítani. Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

(7) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótartással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.

(8) Az építési övezet építési telkeinek előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét, legkisebb zöldfelület arányát a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

43. Kid-2 jelű építési övezet - Idegenforgalmi hasznosítású- és családi gazdaság különleges területe

45. §

(1) Az építési övezetet az Idegenforgalom, pihenés- rekreáció, továbbá a mezőgazdasági tevékenységen alapuló, de idegenforgalmi tevékenységgel összeegyeztethető családi gazdaság számára jelöli ki a szabályozási terv.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők az idegenforgalmi tevékenységhez kapcsolódó (sportolási és pihenési célú, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó) építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló). Elhelyezhetők továbbá az idegenforgalmi tevékenységet nem zavaró hatású mezőgazdasági tevékenység (állattartás, mezőgazdasági üzemi tevékenység) és a családi gazdaság működtetéséhez szükséges további építmények (lakóépület, tároló és melléképületek).

(3) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótartással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (lovarda, istálló, karám, takarmánytároló) is.

(4) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.

(5) Az építési övezetben alkalmazandó beépítési mód szabadonálló, előkert nélküli. Az építési helyet ennek megfelelően kell kialakítani. Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

(6) Az előírások szerint szükséges parkolóhelyeket saját telken belül, fásítottan kell kialakítani.

(7) Az építési övezetben legalább részleges közművesítettséget kell biztosítani, de az ivóvízellátás bevizsgált és engedélyezett saját kútról is biztosítható.

(8) Az építési övezet építési telkeinek előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét, legkisebb zöldfelület arányát a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

44. Kk jelű építési övezet - Közművek beépítésre szánt különleges területe

46. §

(1) Az építési övezet a területigényes közmű létesítmények (pl: szennyvízátelövő, fűtőmű, trafó állomás, stb.) számára került kijelölésre.

(2) Csak kiszolgáló épület építhető, melyen belül a személyzet szociális ellátását is biztosítani lehet.

(3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

45. Ksz- jelű építési övezet - Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe

47. §

(1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére valamint hulladékudvar kialakítására) szolgáló területek. A területen csak a technológia működtetéséhez szükséges valamint az őrzéshez szükséges karbantartásához építmények helyezhetők el. A területet védő fásítással kell körbevenni, legalább 10 méter szélességben.

(2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőterületet biztosítani kell.

(3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

46. Kmü -jelű építési övezet - Mezőgazdasági üzemi különleges terület

48. §

(1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésére biztosít területet,

(2) Az építési övezetben elhelyezhető:

a) A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei

b) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető:

ba) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások

bb) A mezőgazdasági-üzemi területen végezhető tevékenységhez szükséges, ahhoz kapcsolódó Oktatási, iroda, egészségügyi és szociális épületek.

(3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

(4) A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűtött kúttal kell rendelkezni.

(5) A telephelyeket körben minimálisan ½ oldalkert szélességben beültetési kötelezettség terheli.

47. „Ktny” Tanyaudvar különleges terület övezete

49. §

(1) Mezőgazdasági- tanya különleges övezetbe a külterületen fekvő, olyan földhivatali nyilvántartás szerinti tanya művelési ágba tartozó földrészletek tartoznak, ahol a rendelet megalkotásakor lakóépületek és gazdasági épületek is találhatóak voltak.

(2) Az épületeket oldalhatáron állóan (ténylegesen az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1 méter „csurgótávolságra”) kell elhelyezni. 18 méternél szélesebb telek esetében, az építési helyen belül „szabadon álló épületelhelyezés” is megengedett.

(3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

XI. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

48. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

50. §

(1) Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg az 10%-ot, különleges beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.

- a) **Kb-sp** Nagyterjedésű Sportolási és rekreációs célú terület
- b) **Kb-id** Idegenforgalmi hasznosítású - beépítésre nem szánt- terület
- c) **Kb-En** Megújuló energia hasznosítását szolgáló terület
- d) **Kb-tem** Temető különleges területe
- e) **Kb-kegy** Kegyeleti park különleges területe
- f) **Kb-Kt** Burkolt köztér
- g) **Kb-Mk** Mezőgazdasági kert- idegenforgalmi hasznosítással

(2) Az övezetre vonatkozó építési paramétereket (az ingatlan megengedett legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét) a HÉSZ 4. mellékletének táblázata tartalmazza.

49. Kb-sp jelű övezet - Sport és rekreációs célú, beépítésre nem szánt különleges terület

51. §

(1) A területen a sportolási, rekreációs célú rendeltetések építményei, továbbá e rendeltetésekkel összefüggő kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(2) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 9,0 méteres épületmagassággal.

(3) Épületeket legfeljebb 1 ha egybefüggő területen lehet elhelyezni.

(4) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint nem létesíthető.

(5) A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűtött kúttal kell rendelkezni.

50. Kb-id, Kb-idx jelű övezet - Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület

52. §

- (1) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (2) A területen elhelyezhető legfeljebb 1 db lakóépület is, a tulajdonos, vagy személyzet számára.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a Kb-id –jelű övezetben a terület max. 10 %-os beépítettségével, a Kb-idx – jelű övezetben a telekterület max. 2%-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.
- (4) Épületeket legfeljebb 1 ha egybefüggő területen lehet elhelyezni.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint nem létesíthető.
- (6) A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűrott kúttal kell rendelkezni.

51. Kb-En jelű övezet - Napelempark különleges területe

53. §

- (1) A szabályozási tervben megújuló energia termelésére felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetben a napelempark műtárgyai és működtetéséhez szükséges járulékos építmények helyezhetők el.
- (3) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter.

52. „Kb-tem”-jelű övezet - Temető különleges terület

54. §

- (1) Az övezetbe a temetők tartoznak.
- (2) A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3) A beépítés módja szabadonálló.
 - a) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
 - b) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter.

53. Kb-kegy- jelű övezet - Kegyeleti park különleges terület

55. §

- (1) Az övezetbe a kegyelet parkok tartoznak.
- (2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények helyezhetők el, de új temetések nem engedélyezhetők.
- (3) A beépítés módja szabadonálló. A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.

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

54. Kb-Kt jelű övezet - Burkolt köztér

56. §

(1) Az övezet azon beépítésre nem szánt közterületekre került kijelölésre, melyek jelentős mértékben burkoltak, kisebb- nagyobb mértékben fásított, parkosított területek, de a környezetükben elfoglalt helyzetük miatt a pihenés- kikapcsolódás, szórakozás célját szolgáló építmények elhelyezése is igény.

(2) Az övezetben

a) elhelyezhető

aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,

ab) sportolás

ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,

ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló célú épületek / építmények.

b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)

ba) gyalogos út, gyalogos tér,

bb) kerékpárút,

bc) parkosított terület

(3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %

(4) Az épületet közterület alakítási terv alapján lehet elhelyezni.

(5) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 3,5 méter.

55. Kb-Mk jelű övezet - Mezőgazdasági kert- idegenforgalmi hasznosítással

57. §

(1) A mezőgazdasági kertes területen (zártkertekben) kijelölt, olyan területek, ahol a kertségi övezetben egyébként elhelyezhető építményeken kívül, a zártkertek használatát nem zavaró, az ott folytatott hagyományos tevékenységhez kapcsolódó, turisztikai rendeltetés építményeinek is elhelyezhetőek.

(2) Az övezetben a telkek legfeljebb 10 %-os beépítettségével elhelyezhető:

a) 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince),

b) a zártkertek használatát nem zavaró, az ott folytatott hagyományos tevékenységhez kapcsolódó, turisztikai rendeltetés építményei:

ba) szálláshely szolgáltatás

bb) kereskedelem, vendéglátás

bc) A területen elhelyezhető legfeljebb 1 db lakóépület is, a tulajdonos, vagy személyzet számára.

(3) Az építmények maximális épületmagassága 6,0 méter.

(4) Az épületeket oldalhatáron állóan (ténylegesen az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1 méter „csurgó távolságra”) kell elhelyezni. 18 méternél szélesebb telek esetében, az építési helyen belül „szabadon álló épületelhelyezés” is megengedett.

- (5) Az övezetben a részleges közművesítettség van előírva, ezen belül legalább saját minősített fűtött kúttal kell rendelkezni.
- (6) Az ingatlant kerítéssel kell körülvenni.

56. Közlekedési és közműterületek

58. §

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

- a) Köu-1 Közúti közlekedési terület – mellékút
- b) Köu-2 Közúti közlekedési terület – települési gyűjtőút
- c) Köu-3 Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági fődűlőút
- d) Köu-4 Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utca
- e) Köu-5 Közúti közlekedési terület – Gyalogos és vegyes használatú út,
- f) Kerékpár utak
- g) KÖk Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület.

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

- a) KÖu-1: Országos mellékutak megmaradó, kialakult szabályozási szélességgel
 - aa) 4814. sz. mellékút
 - ab) 4807 sz. mellékút
 - ac) 4809. sz. mellékút
- b) KÖu-2: Települési gyűjtőút tervezett 22 m, illetve kialakult- megmaradó szabályozási szélességgel
 - ba) Gagarin utca- Béke utca
 - bb) Arany János utca
 - bc) Petőfi Sándor utca
 - bd) Konyári utca- Árpád utca (Nagyváradai utcáig tartó szakasza)
 - be) Temető utca
 - bf) Széchenyi utca
- c) KÖu-3: Mezőgazdasági fő dűlőutak esetén 12m
- d) KÖu-4: Kiszolgáló utak esetén 10m
- e) KÖu-5: gyalogos és vegyes használatú utak esetén 8 m
- f) Kerékpárút esetén 3 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a) közlekedési létesítmények
- b) közművek és hírközlési létesítmények

(4) KÖk: A vasúti területeket a szabályozási terv tünteti fel. Megmaradó szintbeli vasút- közút kereszteződés

- a) A Szél utca- Debreceni út keresztezésénél
- b) A Gagarin utca és folytatásában kivezető fődűlőút keresztezésénél

(5) Pavilonok közterületi elhelyezésének szabályai:

- a) Pavilonokat közterületen elhelyezni, csak közterületalakítási terv alapján lehet, a Településképi Rendeletben lehatárolt területeken, az ott meghatározott településképi követelmények, és e rendelet jelen bekezdés b) pont rendelkezéseinek figyelembe vételével.
- b) A pavilonok kialakításának szabályai:
 - ba) Kialakítható bruttó alapterület: 10 m²
 - bb) Max. épületmagasság: 2,70 m
 - bc) Szerelt, szükség esetén elszállítható, (mobil)
 - bd) Alapozás és közműcsatlakozás készíthető.
 - be) Ahol több pavilon elhelyezését teszi lehetővé a szabályozási terv, ott a teljes kijelölt területet és a pavilonokat egységesen megjelenéssel kell kialakítani.

57. Z-kp, Z-kk– jelű övezetek - Zöldterületek – Közparkok, Közkertek

59. §

- (1) A „Z-kp”- jelű övezetbe a nagyobb kiterjedésű közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok, míg a „Z-kk”-jelű övezetbe a kisebb kiterjedésű közkertek tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkoszival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A „Z-kp” és „Z-kpx”-jelű övezetben elhelyezhető:
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter)
 - b) vendéglátó épület, újságot, ajándéktárgyat, édességet, virágot árusító kereskedelmi rendeltetésű épület, nyilvános illemhely
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület (ek).
- (4) A „Z-kk”-jelű övezetben elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter)
- (5) Épületek a terület max. 3%-os beépítettségével helyezhetők el, a „Z-kk”-jelű övezetben legfeljebb 3,0 m, a „Zkp”- jelű övezetben 4,5 m legnagyobb épületmagassággal.
- (6) A legkisebb zöldfelület aránya „Z-kp”-jelű övezetben 70%, a „Z-kk”-jelű övezetben 60%.

58. Ev, Eg, Ek övezetek - Erdőterületek

60. §

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
 - a) **Ev** Védelmi erdő
 - b) **Eg** Gazdasági erdő
 - c) **Ek** Közjóléti erdő
 övezetek kerültek lehatárolásra
- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével- épületet elhelyezni nem lehet.

- b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
- a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.

59. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

61. §

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- a) Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó, általános
 - b) Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyeperő, általános
 - c) Mk-1 Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

60. Msz-1 övezet - Többségében Szántó művelésű mezőgazdasági terület

62. §

- (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.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos a saját termékfeldolgozására tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolság igénye miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, a beépíthető terület felét.
- (3) Épületek legalább 0,6 ha (6000m²) nagyságot elérő területen helyezhetők el, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:
- a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
 - b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.

(4) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 9,0 m épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra. A technológiai építményeket a épületmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.

61. Mgy-1, Mgy-2 övezet - Többségében gyeplő művelésű mezőgazdasági terület

63. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(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 nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az előírt beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.

(3) Épületeket elhelyezni:

- a) A Natura 2000 különleges természetmegőrző területként nem nyilvántartott, ex-lege területnek nem minősülő, vagy az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe nem tartozó földterületen a legalább 1,5 ha nagyságot elérő telken lehet csak elhelyezni, mely szabály alól kivételt képeznek a (4) bekezdésben külön szabályozott, művelésből kivett területek és a c) pontban szabályozott Mgy-2 –jelű övezetbe tartozó ingatlanok.
- b) a Natura 2000 különleges természetmegőrző területként nyilvántartott, ex-lege területnek minősülő, vagy az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe tartozó földterületen a legalább 3 ha (30000 m²) nagyságot elérő telken lehet elhelyezni, mely szabály alól kivételt képeznek a (4) bekezdésben külön szabályozott, művelésből kivett területek és a c) pontban szabályozott az Mgy-2 –jelű övezetbe tartozó ingatlanok.
- c) Az Mgy-2 jelű mezőgazdasági övezetben a telekterület legfeljebb 10%-os beépítésével lehet építményeket elhelyezni.

(4) Épületek elhelyezhetősége a művelésből kivett területeken:

- a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
- b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett építhető be.
- c) Az Mgy-2 jelű mezőgazdasági övezetben 1500 m² teleknagyság felett lehet épületet elhelyezni, a telekterület legfeljebb 10%-os beépítettségével.

(5) Az épületek kialakítására, elhelyezésére vonatkozó rendelkezések:

- a) Az épületeket a telek határától legalább az övezetben megengedett épületmagasság felének megfelelő távolságra kell elhelyezni.
- b) A megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter
- c) A telekterület megengedett legnagyobb beépíthetőségét a (3) és (4) bekezdés szerint kell meghatározni.

62. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen

64. §

Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont csak az Mgy-1, Mgy-2 és Msz-1 mezőgazdasági övezetekben alakítható, a b) pont szerinti korlátozások figyelembe vételével.
- b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, Natura 2000 különleges természetmegőrző területen, az országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetében birtokközpont csak művelésből kivett területen alakítható.

63. Mk-1 jelű övezet - Kertgazdálkodásra szolgáló, mezőgazdasági terület

65. §

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

(2) Az övezetben a telkek legfeljebb 10 %-os beépítettségével elhelyezhető épület és terepszint alatti építmény (pince), az alábbi szabályok betartása mellett:

- a) A legkisebb beépíthető telek terület területe legalább: 720 m². 10 m-es minimális telekszélesség mellett.
- b) A 720 -1500 m² közötti területnagyságú telken elsősorban tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- c) Lakóépület, a Csere-kertben lévő 3000 m²- nél nagyobb ingatlanok kivételével, az övezetben nem helyezhető el.
- d) Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet.

(3) Állattartás esetén az ingatlant kerítéssel kell körülvenni.

(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) Az épületeket a kialakult építési oldalt képező telekhatártól 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

64. Mk-2, Mk-2v- jelű övezet - Kertgazdálkodásra szolgáló, mezőgazdasági terület

66. §

(1) Az övezet a kulturális örökségvédelmi és tájvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű szőlőskert is magában foglaló, Mosontakert területére került kijelölésre. Az övezetben folytatható területhasználat és építés a kertség hagyományaihoz, értékeihez igazítva került meghatározásra.

(2) Az övezetben a telkek legfeljebb 10 %-os beépítettségével elhelyezhető épület és terepszint alatti építmény (pince), az alábbi szabályok betartása mellett:

- a) A legkisebb beépíthető telek terület területe legalább: 720 m². 10 m-es minimális telekszélesség mellett.

- b) A 720 -1500 m² közötti területnagyságú telken elsősorban tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- c) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- d) Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet.

(3) Állattartás esetén az ingatlant kerítéssel kell körülvenni.

(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) Az épületeket a kialakult építési oldalt képező telekhatártól 1,0 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

(6) Az „Mk-2v” övezetre vonatkozó külön előírások:

- a) Az övezet a kulturális örökségvédelmi és tájvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű szőlőskert, Mosontakert területére került kijelölésre. Az övezetben folytatható területhasználat és építés a kertség hagyományaihoz, értékeihez igazítva került meghatározásra. Az épületek megjelenésére, környezetbe illesztésére vonatkozó kiegészítő előírásokat, a településképi rendelet határozza meg.
- b) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház az övezetben nem helyezhető el.
- c) A védett és védelemre érdemes pajták ingatlanán és a velük közvetlenül szomszédos, illetve szemben elhelyezkedő ingatlanok esetében, új építések, épület felújítások, a telekhasználat jelentősebb megváltoztatása előtt az örökségvédelmi hivatal szakvéleményét is be kell szerezni.

65. V-1, V-2, V-3 -jelű övezet - Vízgazdálkodási területek

67. §

(1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe.

- a) **V-1** Vízgazdálkodási övezet- általános
- b) **V-2** Vízgazdálkodási övezet – Fő vízgazdálkodási területek (csatornák)
- c) **V-3** Vízgazdálkodási övezet - állóvizek

(2) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: az egyéb nyílt csatornák medre és partja. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízgazdálkodással és a vízkár-elhárítással, kapcsolatos építményeken kívül egyéb építmények nem helyezhetők el.

(3) V-2 -jelű övezetbe tartoznak, a fő vízgazdálkodási területek: a fontosabb közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(4) V-3 -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.

(5) Vízgazdálkodási területek meder szélétől számított 5-5 m távolságon építmény nem helyezhető el, biztosítani kell a vízvédelem és karbantartás járművei részére a megközelítés lehetőségét.

66. Természetközeli terület (Tk) övezet

68. §

(1) A város igazgatási területén lévő, beépítésre alkalmatlan mocsaras, nádas területek természetközeli övezetbe tartoznak.

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

XII. Fejezet

EGYES TELEPÜLÉSRESZEEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

67. A város igazgatási területét érintő országos és térségi övezetek

69. §

Az országos és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását e rendelet 6. melléklete tartalmazza.

68. Kiegészítő előírások

70. §

Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

- a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a TvR tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
- b) Ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó helyi előírások: Nincs meghatározva.
- c) Erdők övezetére vonatkozó külön helyi előírások: Nincs meghatározva.
- d) Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
 - da) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, a TvR tartalmazza.
 - db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- e) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások: A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
- f) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások nincs meghatározva.

XIII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

71. §

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

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

(3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Létavértes város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 9/2007.(V.29.) Önk. rendelete.

72. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 9/2007 (V.29.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1_mell_SZ1_Szabalyozas_kulterulet_Letavertes_2022.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2_mell_SZ2_Szabalyozas_belterulet_Letavertes_2022.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

1. táblázat Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb épületmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	alakítható legkisebb területe (m ²)	alakítható legkisebb szélessége (m)	alakítható legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	O	400	14	-	50*	20	6,5
5	Lk-2	O	500	14	-	40*	20	5,0
6	Lk-2x	O	500	14	-	40*	20	6,5
8								
14	Kertvárosias lakó övezetek							
15	Lke-3	O	600	14	-	30	50	4,5
16	Lke-4	O	600	14	-	35	45	4,5
	Falusias lakó övezetek							
19	Lf-4	O	720	16	45	30	40	4,5
20	Lf-5	O	1000	16	50	30	40	4,5

Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építésin helyen belül. *Kisvárosias építési övezetben elhelyezkedő Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége, az építési övezeti előírástól függetlenül, 60 % lehet.

2. táblázat Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb-legnagyobb épületmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	500	-	25	50**	30	6,0-12,0*
4	Vt-1x	Z	500	-	25	50**	30	3,5- 7,5*
5	Vt-2	O	350	12	-	50**	20	3,5- 7,5*

*Fő rendeltetést kiszolgáló, azt kiegészítő funkciójú épületekre az előírt legkisebb épületmagasság nem vonatkozik. **Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség 80%, ebben az esetben a legkisebb zöldfelület min. 10%.

3. táblázat: Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb-legnagyobb épületmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági építési övezetek							
4	Gksz-1	SZ	3000	20	-	45	25	< 7,5
5	Gksz-2	SZ	1000	20	-	50	25	< 6,0
6	Általános gazdasági építési övezetek							
7	Gá-1	SZ	1500	25	-	50	20	< 7,5*
8	Ipari gazdasági építési övezetek							

9	Gip-1	SZ	1500	-	-	50	25	< 12,5*
---	-------	----	------	---	---	----	----	---------

* A technológiai építmények épület tömegéből kiálló részeivel az épületmagasság növelhető, ha azt egyéb jogszabály másként nem szabályozza.

4. táblázat Különleges építési övezetekbeépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F		G	
1	Az építési telek								Előírt Max. épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület %		
3	Ksp	Szabadon álló	2000	-	-	15	50	9,0	
4	Kid-1	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	20	40	6,0	
5	Kid-2	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	40	12,0*	
6	Kk	Szabadon álló /SZ/	100	-	-	40	40	6,0*	
7	Ksz	Szabadon álló /SZ/	400	20	-	40	40	6,0*	
8	Kmü	Szabadon álló /SZ/	1000	30	50	40	40	9,0*	

*Az épület részét képező, annak tömegéből kiálló technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, növelhető. Önálló technológiai építmény legnagyobb magassága, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, legfeljebb 30 méter lehet. ** Sajátos építményfajták miatt a szükséges technológia szerint. Beépítésre szánt különleges területek:

- a) Ksp Sportolási célú különleges terület
- b) Kid-1 Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
- c) Kid-2 Idegenforgalmi szereppel is rendelkező, gazdasági- szolgáltató különleges terület
- d) Kk Közmű különleges terület
- e) Ksz Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe
- f) Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület

4. melléklet a 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet Beépítésre nem szánt.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5_mell_elokertek_szabalyozasa_Letavertes_2022_jh.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6_mell_tersegi_ovezetek_Letavertes_2022_jh.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A Város közigazgatási területére vonatkozó 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és eljárásrendje alapján a helyi építési szabályzat és szabályozási terv tervezete elkészült.

Az Önkormányzat

a településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervhez kapcsolódó környezeti értékelést elkészíttette, és arra vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.r. szerinti eljárást,

a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet szerinti eljárást,

a tárgyi ügyhöz kapcsolódó partnerségi egyeztetési eljárást, valamint

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről szóló, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.r. (a továbbiakban: Korm.rendelet) szerinti teljes eljárást jogszerűen lefolytatta.