

Az egységes szerkezetbe foglalt Hész. hatályos: 2016. január 6.-tól

LÉTAVÉRTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 2007 - 2015



Létavértes Város Önkormányzati Képviselő-testületének 9/2007.(V.29.) Ör. sz. rendeletével jóváhagyott, több alkalommal majd 16/2015.(VIII.19.), 24/2015.(XII.22.) és 25/2015.(XII.22.) Ör. sz. rendeletekkel módosított Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben.



CIVIS TERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Széchenyi utca 8. sz.



CIVIS TERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

LÉTAVÉRTES VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

2015. évi módosítás

(A 2007. évben jóváhagyott alapidokumentációval egybeszerkesztett dokumentáció!)

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László
kert- és tájtervező
TK-09-0583/06

Környezetvédelmi tervező:

Lévai Béla
HBM MK 09-0036

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre
Tkö / 09-0057

Vízi közmű tervező:

Szabó Lóránt
TRv-T / 09-0408

Energia közmű tervező:

Szabó Lóránt
TRe-T / 09-0408

Debrecen, 2015. december

/ Zsemberi István /

ügyvezető

Létavértes Város Önkormányzati Képviselő-testületének
9/2007.(V.29.) Ör. sz. rendelettel jóváhagyott, több alkalommal majd
16/2015.(VIII.19.), 24/2015.(XII.22.) és 25/2015.(XII.22.) Ör. sz.
rendeletekkel módosított Helyi Építési Szabályzat
egységes szerkezetben

Létavértes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § /1/ bekezdése szerinti jogkörben, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdése szerinti hatáskörben, továbbá az Országos településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, az alábbi rendeletet alkotja:

LÉTAVÉRTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya az 1. § (4) pontjában felsorolt mellékletekben továbbtervezésre jelölt területek kivételével, a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelete.
- (3) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint jelen helyi építési szabályzat alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik a rendelet alábbiakban felsorolt mellékletei, köztük az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

1.sz. melléklet ¹	- Sz-1/mx	Külterület szabályozási terv	M= 1:20 000
2.sz. melléklet ²	- Sz-2/m	Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000
3.sz. melléklet		A Helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos fogalmak	
4/m.sz. melléklet ³		Előkertek szabályozása	
5.sz. melléklet		Környezetterhelési határértékek meghatározása	
6/m.sz. melléklet ⁴		Mosontakert Örökségvédelmi szempontból védett zónájának lehatárolása.	
7.sz. melléklet		OTrT megfelelés igazolása – Országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolása.	
- (5) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével kezdeményezésnek tekintendők, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendelet intézkedik.

¹ Módosítva: 25/2015.(XII.22.) Ör. sz. rendelettel

² Módosítva: 16/2015.(VIII.19.) és 24/2015.(XII.22.) Ör. sz. rendelettel

³ Módosítva: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel

⁴ Módosítva: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel

**A területfelhasználási egységek
általános előírásai.
2. §**

(1)⁵ A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek
- V. közlekedési területek

Beépítésre nem szánt területek:

- VI. zöldterületek
- VII. erdőterületek
- VIII. mezőgazdasági területek
- IX. vízgazdálkodási területek
- X. *különleges területek*

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

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

**A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai
3. §**

(1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.

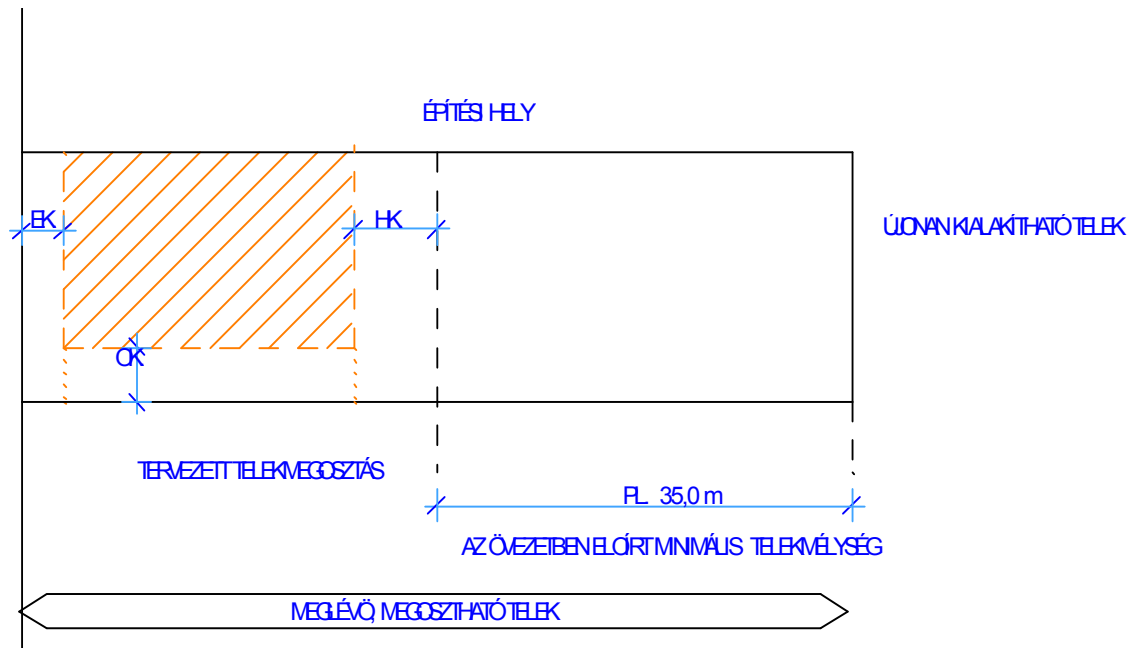
(2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 10 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.

(3) Azon Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

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

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

⁵ Kiegészítve: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel



- (4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során a meglévő beépítésű utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (6) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad.
- (7) Újonnan nyeles telek nem alakítható, kivéve azt az esetet, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, vagy beépíthetővé tehető.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4. §

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) A lakótelken a lakásokhoz tartozó az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell vagy:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5méter nagyságú szabad területen.
 - d) Az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül szabad területen kell biztosítani, ill. a Város parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,6-0,9 m közötti magasságban helyezendő el. Előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala az utcai járdaszint felett legalább +0,45 m. Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15m is lehet.
- (4) Az előkertekre kialakítására vonatkozó szabályokat, az jelen építési szabályzat 4. sz. melléklete határozza meg, három kategóriára bontva a város belterületét.
 - a) **előkertes** (Az építési hely az utcavonaltól számított 3,0m, vagy 5,0 m az övezeti előírásokban rögzítettek szerint.
 - b) **előkert nélküli- utcavonalon álló épület elhelyezéssel** (Az építési hely az utcavonaltól kezdődik, az utca felőli kötelező építési vonal az utcavonalon van kijelölve.)
 - c) ⁶ **előkert nélküli, választható épület elhelyezéssel*** (Az építési hely az utcavonaltól kezdődik, az utca felőli kötelező építési vonal vagy az utcavonalon, vagy attól 3,0 m távolságra van meghatározva. A kettő között az építető szabadon választhat.)
** Amennyiben a szabályozási terv kötelező építési vonalat is feltüntet, az adott utcaszakaszon annak megfelelően kell az épületet elhelyezni.*
- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani: Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (6) A meglévő lapos tetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is engedélyezhető magas tető építése, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

⁶ Kiegészítve: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel

- (7) A Csatornával ellátott területen a közművesítettség előírt mértékétől függetlenül kötelező szennyvízhálózatra való rákötés.
- (8) Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele az építésben érdekeltek (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területhasználat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a területépítésre alkalmassá tételében az érdekeltekkel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.
- (9) Belvizes területeken akkor lehet építeni:
- ha a területet előbb feltöltik, vagy a belvízveszély más módon megszűnik,
 - ha a terület (telek) legalább területismertető talajmechanikai szakvéleménnyel rendelkezik, és ez alapján az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható.
 - alagsor, pince nem, -ill. az építtető felelősségére a kártérítés kizárásával létesíthető.
 - szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet
- (10) A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretnek figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.
- (11) Az „Lke” (kertvárosias) lakóövezetben max. 45m, „Lf” (falusias) lakó övezetben max. 60 m elméleti telekmélység vehető építési telekként figyelembe, a legnagyobb beépítettség számításánál. Erre az elméleti telekméretre vetítve kell kiszámolni, a telek legnagyobb megengedett beépíthetőségét, függetlenül a telek valós mélységétől. A telek megmaradó részét kertként kell hasznosítani.
- (12) Az övezeti előírások keretein belül kertvárosias és falusias lakó övezetekben az építés hátsó határa a közterület határától mérve 45 m (ebből 25m a lakózóna 20 m a gazdasági zóna), - a telek mélységében ezen túl benyúló épületszárny nem építhető. Szabadon álló beépítési mód esetén a szomszéd kérelmére a benyúló szárny mélységéig a telekhatáron 2,0 m magas tömör, épített kerítés létesítendő.

Az épület elhelyezés egyéb szabályai:

- (13) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól úgynevezett „csurgótávolság”-ra lehet elhelyezni. Utóbbi esetben 0,5m – 1,00 m csurgótávolság megtartása szükséges. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épület elhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési helyen belül, de az oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 távolságra is el lehet helyezni.

- (14) Oldalhatáron álló beépítési módnál, a 18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is megengedett. Ebben az esetben a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) elhelyezhetők. Az övezeti előírások keretein belül keresztzárny építhető.
- (15) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömbben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.
- (16) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- (17) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő változó szélességű építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan, maximum 10 m előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- (18) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelkek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (19) 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.

Elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok:

- (20) Elő és oldalkertben nem helyezhetők el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti építmények. Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi lehajtó nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.
- (21) Előkertben és oldalkertben elhelyezhető közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (zárt, fedett, 1,50 m magas), zárt közműpótló műtárgy, kirakatszekrény (1,0 m széles)
- (22) Oldalkertben, kivételesen elhelyezhető a pincébe vezető gépkocsi lehajtó és a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti szabad lépcső, amennyiben legalább 3,0 m sávban biztosított a hátsókert gépjárművel történő megközelítése.
- (23) Oldalkertben és hátsókertben elhelyezhető a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti építmény (hinta, csúszda, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tűzrakó hely, lugas)
- (24) Hátsókertben elhelyezhető az egyéb előírások betartásával a híg trágyalé, kommunális hulladék, trágya átmeneti ártalommentes tárolására szolgáló szigetelt tároló műtárgy.

⁷ Az építmények között biztosítandó legkisebb távolság külön előírása:

- (25) *A szomszédos telkeken az építmények között megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb az OTÉK 36.§.(1) bekezdésében előírtaknál.*
- a) sem a (2) bekezdés szerinti tűztávolságnál*
 - b) sem a (3) bekezdés szerinti tűztávolságnál*

Ha az „Lk-1” és „Lk-1” lakó övezetben elhelyezkedő építési telek másképpen – az övezeti előírások- betartásával egyébként nem lenne beépíthető, vagy ha a szomszédos telken szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi, és a legnagyobb előírt építmény magasság értéke nem haladja meg a 6,0 métert:*

Akkor a szomszédos telken lévő „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság 4,5 méterre csökkenthető, az alábbi követelmények együttes betartása mellett:

- a) a szomszédos telek felé tűzfal kialakítással tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátoztető, stb.) oly módon, hogy az ereszalj deszkázatát le kell burkolni úgy, hogy eleget tegyen a tűzfal A1 REI-120 követelményeinek, valamint mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata ne éghető, nyílás nélküli legyen.*
- b) Az új épület szomszédos épülettel átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzfalként vagy tűzfalal egyen értékű biztonságot nyújtó falként kell megépíteni, valamint a telekhatáron nem éghető anyagú kerítés, kapu építhető.*

⁷ Kiegészítő rendelkezés: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelet szerint

- c) A szomszédos építmények I-III. tűzállósági fokozatúak legyenek és nem éghető anyagú (A1 és A2 tűzvédelmi osztályú) falazatot és vakolatrendszert tartalmazzanak.
- d) A két szomszédos építmény tűzfalas kialakítású másik felé néző homlokzati falában csak a mellékhelyiségek, helységenként legfeljebb 1 db 0,40 m² és B ÉI-45 tűzvédelmi osztályú nem nyíló felületű ablak, avagy esetleg egyéb fém szítaszövettel ellátott szellőzőnyílás lehet.
- e) Az érintett építmények egyikének tűzterhelése sem haladhatja meg a 800 MJ/m²-t.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5. §

1.) A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Kismélységű teleknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- c) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
 - ca) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.
 - cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
 - cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

2.) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

- a) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést legfeljebb 20 %-os átláthatósággal, (zárt épített kivitelben) 1,80 méter magassággal kell megépíteni.
- b) A vasúti területre lenyúló telkek beépítésénél fokozott figyelmet kell fordítani a zaj- és rezgésvédelemre. (Alapozás, -akusztikusan megerősített falak és nyílászárók).

3.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

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

- aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- ab) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
- ac) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zársorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsí áthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3, 00 méter legyen.
- (2) Az építési övezetekenél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (3) Ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető az építési helyen belül, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.
- (4) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
 - a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
 - b) A terepszint alatti építmények közül pince, az építési helyen belül, bárhol elhelyezhető.
 - c) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35. § (6), (7) bekezdése - elő-, oldal- és hátsó kertek előírásai -, valamint a 31. §. (4) bekezdése - építmény elhelyezése általános előírások - figyelembe vételével helyezhetők el.
- (5) Magastető tetőtere beépíthető, de dupla tetőtér nem alakítható ki.
- (6) Az egyes építési övezetek megengedett környezetterhelési határértékeit, jelen építési szabályzat 4. sz. melléklete tartalmazza.
- (7) ⁸ Amennyiben a szabályozási terv védőtávolságot, zaj-, vagy levegővédelmi követelmények teljesülése érdekében szükséges határterületet (hatássávot) jelöl, az érintett területeken (amennyiben ilyen létezik), a hatályos jogszabályi előírásokat, korlátozásokat is érvényesíteni kell. A szennyvíztisztító telep körül kijelölt 150 méteres hatássávon belül lakóépület, üdülőépület, oktatási- nevelési- egészségügyi- szociális és igazgatási épület nem helyezhető el.

⁸ Kiegészítés: 2015.IX. hónapban tárgyalásos eljárás alapján hozott rendelet

A lakóterületek tagozódása

7. §

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

Lk-1	Kisvárosias	Lke-3	Kertvárosias
Lk-1*	Kisvárosias	Lke-4	Kertvárosias
Lk-2	Kisvárosias		
Lk-2*	Kisvárosias	Lf-4	Falusias
Lk-3	Kisvárosias	Lf-5	Falusias

Lk-1, Lk1* építési övezet

Kisvárosias lakóterület

8. §

- (1) Az övezetbe a településközpont ill. városrész központ lakó- intézmény vegyes hasznosítású „településközpont- vegyes” övezeteit körülvevő kisvárosias lakótömbök tartoznak (kivéve a tömbbelső feltárások eredményeként kialakuló új lakóterületeket.) Ebbe az övezetbe tartoznak, a Vértesi városrész központ szomszédságában a Szél utca mellett kijelölt, többségében kialakulnak tekinthető kisvárosias lakóterületek is.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,5 m utcai homlokzatmagasságú, de az 6,5 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
 - igazgatási épület,
 - sportlétesítmény,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - szálláshely szolgáltató épület.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkert mérete 3,0 m.
A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.

- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lk-1	O	400	14	-	50	4,0- 6,5**	120
Lk-1*	O	400	14	-	50	4,5- 7,5**	120

** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az oldalkertek minimális mérete 6,0 méter, Lk-1* övezetben 7,5 méter.
- (8) - Az övezetben a telekkiosztás- telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3§.
 - A építési beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.
- (9) Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni.
- (10) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (10) 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.

Lk-2 építési övezet
Kisvárosias lakóterület

9. §

- (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, a 5,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- igazgatási épület,
 - sportlétesítmény,
 - szálláshely szolgáltató épület.

(4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkert mérete 3,0 m.

A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.

(5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telkek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lk-2	O	500	14	-	40	5,0**	120

** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

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

(7) Az oldalkertek minimális mérete 5,0 méter.

(8) - Az övezetben a telekkiosztás- telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3§.
 - A építési beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.

(9) Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni.

(10) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)

(11) 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.

Lk-2* építési övezet
Kisvárosias lakóterület
10. §

- (1) Az övezetbe a Szél utca lakópark Szél utcával határos, városképi- és funkcionális szempontból kiemelt fontosságú tömbjei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,0 m utcai homlokzatmagasságú, de a 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- igazgatási épület,
 - sportlétesítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - szálláshely szolgáltató épület.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló. A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lk-2*	O	500	14	-	40	4,0- 6,5**	-

** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél. A Szél utcára néző ingatlanok legkisebb utcai homlokzatmagassága 5,5 m.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) a) Az oldalkertek minimális mérete 6,5 méter.
- b) Az építési hely kijelölését tekintve a beépítés előkert nélküli, de választható épület elhelyezéssel. (Az építési hely az utcavonaltól kezdődik, az utca

felőli kötelező építési vonal vagy az utcavonalon, vagy attól 3,0 m távolságra van meghatározva. A kettő között az építető szabadon választhat.) Ez alól kivételt képeznek a főutcára (Szél utcára) néző ingatlanok, ahol az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatáron van kijelölve.

- (8) - Az övezetben a telekkiosztás- telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3§.
- A építési beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.
- (9) Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni.
- (10) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (11) 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.

Lk-3 építési övezet
Kisvárosias lakóterület
11. §

- (1) Az övezetbe a városközpontot körül vevő lakótömbök belső feltárása során kialakuló új, kisvárosias lakóterületei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,0 m utcai homlokzatmagasságú, de az 6,5 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység,
 - igazgatási épület,
 - sportlétesítmény,
 - a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - szálláshely szolgáltató épület.
- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése Zártsorú- hézagosan zártsorú, előkertes.
- b) A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártsorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:

- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint kell kialakítani.
- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méter távolságot kell az épület és a szomszédos telekhatár között elhagyni, mely akár mindkét tekeszomszéd felé érvényesíthető.

c) Az előkert mérete 5,0 m. A hátsó kert mérete 6,0 m.

- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lk-3	Z,HZ	350	10	-	40	4,0- 6,5**	120

** Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épület tömegben kell elhelyezni.
- (8) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (9) 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.
- (10) - Az övezetben a telekkiosztás- telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3§.
 - A építési beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.

Lke-3 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
12. §

- (1) Az övezetbe a város belterületének, kertvárosias használatú lakótömbjei tartoznak. Ezen ingatlanok alkotják a belterület meghatározó részét.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

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

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c) Az övezetben nem helyezhető el:

- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó. Az előkertek szabályozását jelen rendelet 4.§. (4) bekezdése, és jelen rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza. Ahol előkertes beépítés van előírva, ott az előkert mérete 3,0 m, mely egyben a kötelező utca felőli építési vonalat is meghatározza.

b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadon álló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.

(4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lke-3	O	600	14	-	30	4,5*	170

* Az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az építménymagasság megengedett mértékénél

(5) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:

3§.

- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.

(6) Az oldalkertek minimális mérete 4,5 m

(7) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.

(8) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a

(10) A lakásokhoz, rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműveket telken belül épületben, ennek hiányában legalább szabad téren kell elhelyezni., úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.

- (11) Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 25 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. E zónában állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.
- (12) Melléképületek, gazdasági épületek, állattartó épületek építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon.

Lke-4 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
(Lakó- üdülő vegyes hasznosítással)

13. §

- (1) A 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) Az egy telken megvalósuló, elhelyezhető rendeltetési egységek száma max. 4. Ebből lakás ugyancsak 4 db lehet.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - szálláshely szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számmal.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 6 vendégszobával,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett vendégszobaszámot meg nem haladó egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével.
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - üzemanyagtöltő
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - kézműipari és egyéb gazdasági építmény.
 - állattartó épület, az apró állatok (baromfi), az idegenforgalom területén használt lóistálló- karám kivételével.
- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, 3,0 m mélységű előkerttel.

- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.

- (5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az építési telek			Legnagyobb Beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lke-4	600	14	-	30	4,5

*Saroktelkek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6. § (4) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

- b) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

- (6) - Az övezetben a telekkiosztás- telekrendezés szabályait jelen rendelet: 3§.
 - A építési beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4§.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §. tartalmazza.

Lf-4 építési övezet
Falusias lakóterület (közepes telekmérettel)
14. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-4-el jelölt falusias használatú, illetve a jövőben is ilyen használatra szánt, de az átlagosnál kisebb telekméretű lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület max két lakással.
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak
- Figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény

- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	max. lakásszám db
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lf-4	O	720	16	45	30	4,5*	2

* Az övezetben előírt építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 40 %-a
- (7) Az oldalkert minimális mérete 4,5 m.
- (8) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (9) Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 25 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. E zónában állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.
- (10) Melléképületek, gazdasági épületek, állattartó épületek építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon.
- (11) Gépjárművek telken belül helyezendők el.

Lf-5 építési övezet
Falusias lakóterület (általános)

15. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-4-el jelölt falusias használatú, illetve a jövőbben is ilyen használatra szánt, nagytelkes lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület max két lakással.
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény

- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

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

Figyelembevételével:

- Kézműipari épület
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény

(4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telkek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	max. lakásszám db
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lf-5	O	1000	16	50	30	4,5*	2

* Az övezetben előírt építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

(6) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 40 %-a

(7) Az oldalkert minimális mérete 4,5 m.

(8) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

(9) Az övezetben lévő ingatlan utcavonaltól mért 25 méter mélységű része lakó zónának minősül. Lakóépületet csak e zónába eső építési helyen belül lehet elhelyezni. E zónában állattartó épületet elhelyezni nem lehet. A mindkét végén utcával határos úgynevezett „átmenő” telkek esetében, amennyiben a telek mélysége a telekmegosztást lehetővé teszi, vagy a szóban forgó telekvéggel szomszédos telekvégen (telken) lakóépület található, hasonló mélységű lakózónát kell a telek végén lévő másik utca felől is biztosítani.

(10) Melléképületek, gazdasági épületek, állattartó épületek építési helyen belül, csak a lakózóna mögötti 20m-es telekrészen, az ún. gazdasági zónában helyezhetők el a főépület felőli építési oldalon.

(11) Gépjárművek telken belül helyezendők el.

Településközpont- vegyes építési övezetek általános előírásai

16. §

- (1) Létavértes területén az OTÉK 6. § (3) és 15. § alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

Vt-1 Belvárosi, zárt sorú, kötelezően fsz+1, vagy fsz+2 emeletes beépítésű

Vt-2 Belvárosi, hézagosan zárt- vagy zárt sorú

⁹ Vt-2x *Vértesi városrész központ oldalhatáron álló, földszintes- vagy emeletes*

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

- a) A telken belül, az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.
A szükséges gépjárművek 50 %-a közterületen is kialakítható, az önkormányzattól „megváltott”, bérelt területen, amennyiben ez az ingatlantól 200 méteres távolságon belül biztosítható. Ennek részletes szabályait az önkormányzat parkolási rendelete tartalmazza.
- b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- c) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, illetve egységesen megtervezett épületegyüttesben kell elhelyezni.
- d) A vegyes területeken állattartó épületek csak kisállatok tartása céljából helyezhetők el.
- e) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsíáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- f) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

⁹ Kiegészítés: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelet

Vt-1 építési övezet
Belvárosi, zárt sorú, kötelezően fsz+1, vagy fsz+2 emeletes beépítésű
17. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számár
- (3) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-1	Z	500	-	25	50	6,5 – 12,0*	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (5) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

Vt-2 építési övezet
Belvárosi, zárt sorú, kötelezően fsz+1 emeletes beépítésű
18/1. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Lakóépület
- Igazgatási épület
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- termelő kertészeti építmény.

c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, előkert nélküli.

(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-2	Z-Hz	350	12	25	50	6,0 - 7,5*	-

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

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

(6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(7) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:

- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint kell kialakítani.
- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

Vt-2x építési övezet ¹⁰
Vértesi városrész központ oldalhatáron álló, földszintes- vagy emeletes
18/2. §

- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben az Oték. 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - termelő kertészeti építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló.
- (4) Az övezetben az építési helyet előkert nélkül kell kijelölni, azonban az utca felőli épületelhelyezés az építető igényétől függően az utcavonalon, de attól „előkertnyi” (az adott utcában jellemző 3 méter, ill. 5 méter) távolságra is történhet. Ez alól kivételt jelentenek azok az utcaszakaszok, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat jelöl.
- (5) 18 méternél szélesebb telken, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is megengedett.
- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telkek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Vt-2x	O	350	12	-	50**	4,0 - 7,5*	-

¹⁰ Kiegészítő rendelkezés: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelet szerint

* Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

**Saroktelken, a megengedett legnagyobb beépíthetőség, teljes közművesítettség esetén 60% lehet.

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

(8) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

Gazdasági övezetek általános előírásai

19. §

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

Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip-1	Ipari gazdasági terület
Gmg-1	Mezőgazdasági- Ipari gazdasági terület

került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat az OTÉK 42§ (2) bekezdése szerint és módon teljes egészében telken belül szükséges biztosítani.
- b) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíz tisztító létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- c) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
- d) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

Gksz-1, Gksz-2 építési övezetek Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 20. §

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

(2) a) Az övezetben elhelyezhető :

- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, és egyéb közösségi ellátó épületek
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület. (a Gksz-2 övezet kivételével)

(A Gksz-2 –jelű övezet idegenforgalmi jelentőségű terület mellett került kijelölésre. A területek jelentősége miatt ebben az övezetben a „Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület” nem helyezhető el.)

- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- Igazgatási és iroda épület
- Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- Sportépítmény

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Övezeti jele	Beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Gksz-1	SZ	3000	20	-	45	7,5
Gksz-2	SZ	1000	20	-	50	4,5-6,0

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

(5) Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során legalább 10,0 mélységű előkertet, 6,0 méter hátsó kertet és 4,0 méter oldalkertet kell biztosítani. Az előkertben közműcsatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.

Gip-1 építési övezet
Ipari gazdasági terület
21. §

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-gazdálkodás, energiaszolgáltatás) helyezhetők el.
A létesítmények elhelyezésének feltételeit, környezetre gyakorolt hatását, a szükséges védőterületek és védőtávolságok és az ezzel kapcsolatos intézkedéseket a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján előzetes környezetvédelmi hatásvizsgálatban kell tisztázni.
- (3) Az ipari gazdasági területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

- (4) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló vagy saját szennyvíztisztító létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gip-1	SZ	1500	-	-	45	12,5*	-

* A technológiai jellegű torony építmények nem számítandók be az építmény magasságba.

(6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

(7) Az övezetben az építési helyet a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kijelölni. Ennek meghatározása során legalább 10,0 mélységű előkertet, 10,0 méter hátsó kertet és 6,5 méter oldalkertet kell biztosítani.

Az előkertben kozmú-csatlakozási műtárgy vagy építmény és fásított gépkocsi parkoló helyezhető el.

Gmg-1 építési övezet
Ipari gazdasági terület (Mezőgazdasági jellegű)
22. §

- (1) Az övezetbe a meglévő és átalakuló mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad db/m ²
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Gmg-1	SZ	1000*	30	50	40	9,0	-

*A táblázatban jelölt minimális alakítható telekméret a meglévő telkek megosztása, telekalakítása, bővítése esetén alkalmazható. Új (jelenleg mezőgazdasági területek) bevonásával történő telekalakítás, azaz új majorok létesítése esetén legalább 1 hektár egybefüggő gazdasági területet kell alakítani.

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építettő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) Meglévő állattartó telepek, termék feldolgozó majorok, ahol az (1) bekezdés szerinti tevékenység folyik felújíthatók, technológiájuk korszerűsíthető, de nem bővíthetők csak ha az OTÉK 29§-a szerinti birtokközponttá alakulnak. Újonnan ilyen telep (üzem) csak birtokközpont területén létesíthető.
- (5) A telepeknek részleges közművel, ezen belül legalább saját minősített fűrott kúttal kell rendelkezni.
- (6) A telepeken, üzemeken belül keletkező szennyvíz, technológiai víz, trágya, trágyalé összegyűjtéséről, kezeléséről zárt rendszerű műtárgyakban a környezetvédelmi hatóság utasításának megfelelően telken belül kell gondoskodni.
- (7) A telephelyeket körben minimálisan $\frac{1}{2}$ oldalkert szélességben beültetési kötelezettség terheli.

Különleges övezetek általános előírásai

23. §

- (1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és (24) bekezdése alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Ksp Sportolási célú – Beépítésre szánt különleges terület

K-sport Nagykiterjedésű sportolási terület - Beépítésre nem szánt különleges terület¹¹

Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

Ktem Temető terület

Kkegy Kegyeleti park

Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület

„Ksp” jelű övezet

Sportolási célú – Beépítésre szánt különleges terület

24/1. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.

¹¹ Kiegészítés: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelet

- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket -építészeti szakmai tervtanácson kell bemutatni, kivéve, ha tervpályázat pályadíjas műve valósul meg.
- (3) a) A beépítés módja szabadon álló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 c) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés engedélyezhető.
 d) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (6) A számított parkolókat a területen. kell elhelyezni.

„K-sport” jelű övezet ¹²
Nagykiterjedésű, Sportolási célú - Beépítésre nem szánt különleges terület
24/2. §

- (1) *Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.*
- (2) a) *A beépítés módja szabadon álló.*
 b) *A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.*
 e) *A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.*
- (3) *A terepszint alatti építmények közül pince az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben a talajvíz, belvíz figyelembe vételével építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.*
- (4) *Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.*
- (5) *A számított parkolókat a területen, a szabályozási terven e célra kijelölt közterületen kell elhelyezni.*

„Kid” jelű övezet
Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
25. §

- (1) Az övezet az Idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.

¹² Kiegészítő rendelkezés: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelet szerint

- (2) Az övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével lehet elhelyezni legfeljebb 6,0 méteres építménymagassággal.
- (6) A területen a (2) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhetők még a lótarással és lovas sporttal kapcsolatos építmények (istálló, karám, takarmánytároló) is.
- (7) A területen elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem esik korlátozás alá.
- (8) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

„Ktem” jelű övezet
Temetők különleges terület
26. §

- (1) Az övezetbe a temetők területe tartozik.
- (2) A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) és a temető üzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadon álló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
 - f) Telekalakítás során a temető területe nem osztható meg, de a szabályozási tervvel összhangban bővíthető.
 - g) A létesíthető maximális építménymagasság a ravatalozó esetében 6,0 méter lehet, amibe harangtorony nem számít bele, – minden más esetben 3,5 m.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.
 A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.
- (5) A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő építmény, reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.

„Kkegy” jelű övezet
Kegyeleti parkok különleges területe
27.§

- (1) Az övezetbe a kegyeleti területei tartoznak.
- (2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények helyezhetők el, de új temetések nem engedélyezhetők.
- (3) a) A beépítés módja szabadon álló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 h) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.

„Ksz” jelű övezet
Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére
szolgáló terület
28. §¹³

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére, (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, *tisztítására*, szennyvízátemelő műtárgyak elhelyezésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén megfelelő védő zöldfelület kialakításával lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban
- (4) —
- (5) —
- (6) *Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.*

Övezeti jele	Beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)		
Ksz	SZ	3000	40	50	20	7,5*

* A technológiai jellegű torony építmények nem számítandók be az építmény magasságba.

- (7) *Az építési telek legkisebb zöldfelülete legalább 50 %, melybe a telekterületen belül előírt kötelező védőfásítás is beleszámítható.*

¹³ Módosítás és Kiegészítés: 2015.IX. hónapban tárgyalásos eljárás alapján hozott rendelet szerint.

A közlekedési területek általános előírásai

29. §¹⁴

- (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:

KÖu Közlekedési terület - közúti
 Köu* Közlekedési terület - gyalogos övezet
 KÖk Közlekedési terület - kötőtpályás (vasúti)

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

Országos *mellékút* (főút *fejlesztési lehetőséggel*) 40 m

- 4814. sz. út külterületi szakasza
- 4809 sz. út külterületi szakasza

Országos *mellékút* „x” m

- 4814. sz. út belterületi szakaszának szélessége az Sz-2 jelű szabályozási tervlapokon jelöltek szerint.
- A 4809 sz. út szabályozási szélessége a szabályozási terven jelöltek szerint.

Országos mellékút 30 m

- 4807 sz. főközlekedési út külterületi szakasza

Országos mellékút „x” m

- 4807 sz. főközlekedési út belterületi szakaszának szélessége, az Sz-2-jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

Helyi gyűjtőút „ x „ m
 az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- Gagarin utca- Béke utca
- Arany János utca- Kassai utca (Aradi utca- Szél utca közötti szakaszon)
- Baross utca (A városközpont nagytávon tervezett teljes gyalogos zónává alakítása után.)
- László utca
- Hunyadi utca László utcától délre kezdődő szakasza, illetve déli irányú tervezett továbbépítése, a Debreceni utcáig.

Kiemelt jelentőségű kiszolgáló utca 16 m

- Nap utca,
- Népbolt utca
- Új utca a Kossuth utca- rét utca közötti szakaszon

¹⁴ Módosítva: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel

Külterületi fő dűlőutak esetén	16 m
Kiszolgáló utak esetén	12 m
Kerékpárút esetén	3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési létesítmények
 - közművek és hírközlési létesítmények

- (4) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

Megmaradó szintbeli vasút- közút kereszteződés

- a Szél utca Debrecen- Létavértes vasútvonal kereszteződése.
- Gagarin utca vasúti kereszteződése.

Tervezett szintbeli vasút- közút kereszteződés

- A 4807 sz. országos mellékút (Baross utca) kereszteződése, a Debrecen-Létavértes vasútvonal nagytávon tervezett továbbvezetése megvalósulása esetén.)

- (5) KÖu* -jelű gyalogos övezet:

a) A gyalogos zóna a városközpontban és a Szél utca lakópark területén került kijelölésre, a szabályozási terven lehatárolt területeken.

b) Az övezetben legfeljebb a terület 3%-os beépítettségével, a szabályozási terven e célra kijelölt építési helyen belül elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület.

d) Az övezet közterületei geodéziai felmérés alapján a meglévő épületek bejáratait, meglévő növényzetet, köztárgyakat is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M_1:250 léptékű, - egy nagyobb, összefüggő területre készített - megfelelő részletettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, felépítményeket, lámpaoszlopokat, stb. és a telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.

Z-1 övezet
Közparkok területe
30. §

- (1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján, a belterületen:
„Z” Közpark
Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (3) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekocskival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(4) Az övezetben elhelyezhető:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
- vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
- a terület fenntartásához szükséges épület

(5) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

(6) Az övezet park területei geodéziai felmérés alapján a meglévő útcsatlakozások a meglévő megtartandó növényzetet is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M_1:250 léptékű, -, összefüggő területre készített - megfelelő részletezettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, sétányokat, stb. és a talaj adottságokhoz igazodó telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.

Erdőterületek általános előírásai

31. §

(1) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev védelmi célú erdő

Eg gazdasági célú erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

(2) Fásításra a területen honos fafajták alkalmasak.

(3) Az Országos ökológiai hálózaton belül elhelyezkedő területen (Hész. 7. sz. melléklete szerint lehatárolt területek) a közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az új és felújítandó nagy-, közép- és kisméretű vezetéseket - ha azt táj és természetvédelmi igények indokolják-, földkábelben kell elhelyezni.

Ev övezet

Védelmi rendeltetésű erdők

32. §

(1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik, megvalósításuk a tevékenységet folytató ártalom keltő tulajdonos, ennek hiányában az önkormányzat kötelezettsége..

(2) Területükön épület nem helyezhető el.

Eg övezet
Gazdasági erdők
33. §

- (1) A település igazgatási területén a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetett honos fafajtákkal a természetvédelmi és a NATURA 2000 hálózat hatálya alá eső területek kivételével bárhol létesíthető, 1 ha-nagyobb erdő telepítése esetén meg kell kérni az örökségvédelmi hatóság előzetes véleményét is. Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

Mezőgazdasági övezetek általános előírásai

34. §

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része, ahol egyidejűleg a védett területekre vonatkozó külön előírásokat is be kell tartani.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Msz-1	Többségében szántó művelésű terület
Mgy-1	Többségében gyeperdő, legelő művelésű terület
Mk-1	Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzatnak megfelelően kell kialakítani.
- (4) Nyomvonalas létesítmények építése, és a földfelszín 30 cm –nél mélyebben érintő földmunkák esetén az Örökségvédelmi szakhatóságot előzetesen értesíteni kell.
- (5) Az Országos ökológiai hálózaton belül elhelyezkedő területen (Hész. 7. sz. melléklete szerint lehatárolt területek) a közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az új és felújítandó nagy-, közép- és kisméretű vezetéseket - ha azt táj és természetvédelmi igények indokolják-, földkábelben kell elhelyezni.

Msz-1 és Msz-1* övezet
Többségében Szántó művelésű terület
35. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények, 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 számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket elhelyezni, a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő, önállóan megközelíthető területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagassággal, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, lehet.
- (4) A technológiai jellegű épületek. Silók, felvonók, antennák, adótornyok, szélmotorok vonatkozásában magassági helyi korlátozás nincs, de tájvédelmi tanulmány készítendő.
- (5) A nagyüzemi állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, ill. a mezőgazdasági termékek nagyüzemi termékfeldolgozásának és tárolásának építményei az OTÉK 29§-a szerinti birtokközpont területén helyezhetők el. Az állattartó telepek telkét legalább 1/2 oldalkert méretű beültetési kötelezettség terheli.
- (6) Az önkormányzat a telektulajdonosoknak elrendelheti a határos dűlők legalább egyoldali fásítását honos fafajtákkal, úgy, hogy az lehetőleg a dűlőre magára nézve legyen árnyékvető.
- (7) Mezőgazdasági területen a tulajdonos szándéka szerint erdő a környezetvédelmi hatóság egyetértésével és 1 ha.-nál nagyobb terület esetén az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával - a védett területek kivételével- bárhol létesíthető.

Mgy-1 övezet
Többségében gyeplő művelésű terület
36. §

- (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. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, a mezőgazdasági termékek értékesítését, helyben fogyasztását szolgáló építmények, 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 számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el. A mező és erdőgazdasági építmények 7.5 métert meg nem haladó építménymagassággal helyezhetők el.
- (4) Torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.

„Mk-1” jelű övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület
37. §

- (1) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével a kiszolgáló út tengelyétől 12,0 m távolságra helyezhető el 1 db magas tetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő megjelenésű és anyaghasználatú gazdasági épület. Az építmények padlóvonal max. 0,30 m lehet. Az épületet oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni.
- (2) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (4) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

„Mk-2” jelű övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület - Mosontakert
37. §

- (1) Az övezet a kulturális örökségvédelemi és tájvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű szőlőskert, Mosontakert területére került kijelölésre. Az övezetben folytatható területhasználat és építés a kertség hagyományaihoz, értékeihez igazítva került meghatározásra.
- (2) A telkek max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db nyeregtetős, (egy vagy két végen kontyolható), legfeljebb bruttó 50 m² beépített területű, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, jelen előírás (3) pontjában meghatározott megjelenésű és anyaghasználatú gazdasági épület. Az építmények padlóvonal max. 0,30 m lehet. Az épületet oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni.

(3) Építészeti megjelenés:

- a) Alkalmazható építőanyagok: Falazatként: égetett- vagy vályogtégla, fa (agyagos föld) Tetőfedő anyagként: nád, faszindely cserép. Nyílászárók anyagként: fa
A környezetben idegen anyagok (hullámpala, műpala, műkő, műanyag burkolatok és műanyag kerítéselemek) nem alkalmazhatók.
Az Mk-2v –jelű Örökségvédelmi célú védett zónán belül betonból készült járda, lábazat, tornác- teraszburkolat nem alkalmazható. Járda, ill. terasz burkolataként téglát, vagy azzal azonos megjelenésű térkövet kell alkalmazni.
- b) Festés, színezés: Csak a környezetben hagyományos színezés és festés alkalmazható: Külső fal színeként fehér, kiegészítő (pl. tornác, mennyezet) színeként kék, szürke, sötétsárga. Lábazat színeként feketés szürke, kékesfehér, kék.
- c) Nyílászárók: Nyílászárók anyaga fa. Ablak és ajtó aránya, mérete a hagyományosan jellemző. Színe barna, fehér, kék, sötétsárga, ill. „lazúros felületkezelés.
- d) Tömegarány: Megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. A tető és fal közel azonos magasságú kell, hogy legyen. (Legnagyobb eltérés mértéke 20 %)
- e) Az épületet tornáccal, vagy legalább 50 cm-es eresszel kell készíteni.

- (4) ¹⁵ Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el. *Ez alól kivételt képez a 6. sz. mellékleten kijelölt Mk-2vx és Mk-2x övezetek, ahol az utcavonaltól számított 20 m távolságnál távolabb kisállattartás célját szolgáló épületek is elhelyezhetőek. (Az övezetbe tartozó telkek vége a kertség déli részén lévő gyeplélegelő területekhez csatlakozik.)*
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház az övezetben nem helyezhető el.
- (6) ¹⁶ Az Mk-2vx és Mk-2x övezetben lévő telkek kivételével, ahol állattartás esetén kerítés létesítése kötelező, kerítés nem létesíthető.
- (7) Pince létesíthető. Fűves hátú „kicsiny dombként” megjelenő kivitelben, a pajta mellett, vagy teljesen különállóan elhelyezve.
- (8) Az övezetben a közmű légvezetékeket csak fa oszlopon lehet elhelyezni. Beton oszlopot alkalmazni nem lehet.
- (9) A kertséget körülvevő gyeplé (a kertséghez, tájhoz illő, természetes, élő sajátos palánkrendszer) felszámolni nem lehet. Fenntartásuk, gondozásuk a kerttulajdonosok kötelezettsége.
- (10) Az övezet azon részét, ahol a védett és védelemre érdemes pajták többsége is található, „Mk-2v” –jelű övezetbe, Örökségvédelmi célú védett zónába tartozik. A terület kiemelt helyi védettségű környezetként, (elhatározott szándékként műemléki környezetként) van lehatárolva. A területen történő új építések, épület felújítások, a telekhasználat jelentősebb megváltoztatása előtt az örökségvédelmi hivatal szakvéleményét is be kell szerezni. A terület lehatárolását jelen rendelet 6/m. sz. melléklete tartalmazza.

¹⁵ Módosítva: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel

¹⁶ Módosítva: 16/2015.(VIII.19.) Ör. sz. rendelettel

V-1, V-2, V-3 övezetek
Vízgazdálkodási területek
38. §

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Vízgazdálkodási területek meder szélétől számított 5-5 m távolságon építmény nem helyezhető el, biztosítani kell a vízvédelem és karbantartás járművei részére a megközelítés lehetőségét.

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás
39. §

- (1) Épített örökség védelme:
 - a) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter, ill. a településrendezési terv örökségvédelmi hatástanulmánya alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke. A szabályozási tervben védettségre jelölt épületeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.
 - b) Védett építmény környezetének minősül a helyi épített örökség védelemről szóló rendeletben, műemlék épület estében a szabályozási tervben a védett építmény érvényesülése céljából lehatárolt terület, általános esetben a védett építmény és telke és a vele határos telkek, abban az esetben is, ha azt egyébként közterület választja el. Védett építmény környezetében csak úgy lehet építeni, hogy az a védett épület érvényesülését ne gátolja.
 - c). Védett épületek tatarozását, belső átalakítását, bővítését, homlokzati felújítását, tetőfedését, festését érintő minden munka építési engedély köteles, még akkor is, ha egyébként nem lenne az. Az épület tömege megőrzendő.
 A homlokzatokat is érintő átalakításnál, nyílászárók cseréjénél, portálok kialakításánál, felújításánál az eredeti állapot korhú helyreállítására kell törekedni.

- d) A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen, földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése során az örökségvédelmi szakhatóság megkeresése szükséges. Ha a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tájni.
- e) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24. § foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Hajdú - Bihar Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(2) Természetvédelem

- f) Védelem alatt állnak a Natura 2000 (Különleges természetmegőrzési területek), a tájvédelmi körzet területei, a természetvédelmi hatóság által kijelölt ex-lege területek. A területek jelenlegi használata változtatás nélkül fenntartható, a flóra és a fauna megtartandó - a használat, a művelési ág megváltoztatásához, építéshez a természetvédelmi szakhatóság engedélye szükséges.
- b) Az élővizek és a földalatti vízbázis állapota megtartandó, azt veszélyeztető tevékenység nem engedélyezhet.
- c) A tájképet, a település táji megjelenését megváltoztató beavatkozások, építmények terveihez a tájbeli megjelenés tervezettségét dokumentáló látványtervet kell készíteni. Torony jellegű építmények, antennák, szélmotorok nem helyezhetők el.

40.§

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :
a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni, - kivéve, ha a közterület lakóút, vagy kiszolgáló út, és létesítése magánkezdeményezésre a lakosok szűkebb körének érdekében áll, ill. a közterület alakítás eredménye náluk jelentkezik.
Utóbbi esetben az önkormányzat megállapodással az érintettek költségére a közterületeket kialakíthatja.
- (3) Az önkormányzat a fejlesztés részletesebb és megalapozottabb kimunkálása érdekében rendeletével változtatási tilalmat rendel el az Sz-2 –jelű szabályozási tervlapon (jelen építési szabályzat 2. sz. melléklete) körülhatárolt, tervezett strand- és gyógyfürdő különleges területre, és annak közvetlen környezetére.
- (4) Az önkormányzat az önkormányzati alapellátáshoz szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot állapíthat meg.
- (5) Az önkormányzat a településfejlesztés érdekében rendeletével a lakosság által fizetendő útépítési és közművesítési hozzájárulást állapíthat meg.

(6) Az önkormányzat

- a részvételével kialakított újonnan beépíthető területeken beépítési kötelezettséget rendelhet el
- a helyi építési szabályzatban megállapított esetekben védelmi erdő, erdősáv (fásítás), dűllőút fásítás, utcafásítás esetén beültetési kötelezettséget rendelhet el, ill. köteles elrendelni.
- a környezet, az élővizek, a talaj védelme érdekében a meglévő fűrt kutak és szennyvízgyűjtő aknák felülvizsgálatát és szabályossá tételét köteles elrendelni.

(7) Az önkormányzat a tervben jelölt meglévő védett épületek megőrzése érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő, az épületek helyreállításának támogatására költségvetésében pénzügyi keretet különíthet el, a védelem helyi szabályairól rendeletet alkothat.

Záró rendelkezések

41. §

- (1) E rendelet 2007. augusztus 1. napján lép hatályba, Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni. Kihirdetéséről a jegyző, a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési előírásokról szóló 18/2003. (VIII. 13.) ÖR. sz., 4/2002. (III. 12.) ÖR. sz., és a 3/1999. (II. 1.) ÖR. sz. rendelettel módosított 20/1997. (XII. 18.) ÖR. számú rendelet.

Létavértes, 2007. május 29.

Hatálybalépések:

- a 9/2007. (V.29.) önkormányzati rendelet 2007. augusztus 1. napján lépett hatályba,
- a 4/2009. (III.4.) önkormányzati rendelet
- a 5/2009. (III.13.) önkormányzati rendelet
- a 16/2015. (VIII.19.) önkormányzati rendelet 2015. szept. 19. napján lépett hatályba.
-
- a 24/2015. (XII.22.) önkormányzati rendelet 2016. január. 06. napján lép hatályba.
- a 25/2015. (XII.22.) önkormányzati rendelet 2016. január. 06. napján lép hatályba.

Egységes szerkezetbe foglalva: 2015. december 30.

Az egységes szerkezetbe foglalt önkormányzati rendelet közzétételének napja: 2016. január 6.

Bertóthné Csige Tünde sk.
jegyző

Menyhárt Károly sk.
polgármester

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS FOGALMAK**

(1) A helyi építési szabályzatban szereplő beépítési módok értelmezése:

a) Szabadonálló beépítés:

A saját telken előírt elő-, oldal-, és hátsókeret által határolt építési helyet, minden oldalról a telek beépítetlen része veszi körül.

b) Oldalhatáron álló beépítés:

A saját telken előírt építési hely, a telek egyik oldalhatárán a szomszédos telek oldalhatárával közvetlenül érintkezik. Az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,0 - 1,0 m közötti távolságra kell elhelyezni.

Ez alól kivételt képez:

- Ha az építési oldalon a telek túlságosan tompa, vagy hegyes szögű (90 °-tól 20°-al kisebb, vagy nagyobb szöget bezáró) Ezen esetben az oldalhatáron való építés 0,5- 3,0 m közötti telekhatártól való, változó távolságú beépítést is jelenthet.

c) Zárt- Hézagosan zárt sorú beépítés:

Olyan egyedi beépítési mód, ahol az építési hely, a Zárt sorú beépítés szabályai szerint jelölendő ki, az azon belüli épületelhelyezés azonban az építendő szándékainak megfelelően a teljes telekszélesség végigépítésével **zárt sorú**, vagy legalább három méter kapubeajtó szélességet elhagyva **hézagosan-zárt sorú**, ahol a hézagot min. 3,0 méter magasságú épített kerítéssel, kapuépítménnyel lezárva lehet elhelyezni.

Utóbbi (hézagosan zárt) épületelhelyezés esetén a tetőgerincet utcával párhuzamosan kell kialakítani, és az épületet előkert nélkül, az utcavonalon elhelyezni.

A kétféle épületelhelyezés spontán módon való keveredését, és a későbbi zárt sorúsítást lehetővé tevő egyedi szabályozás került kimunkálásra, melyben a tűzfal építésének módja és mértéke is meghatározott.

(2) A melléképület fogalom értelmezése a helyi rendeletben.

A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magában foglaló önálló épület.