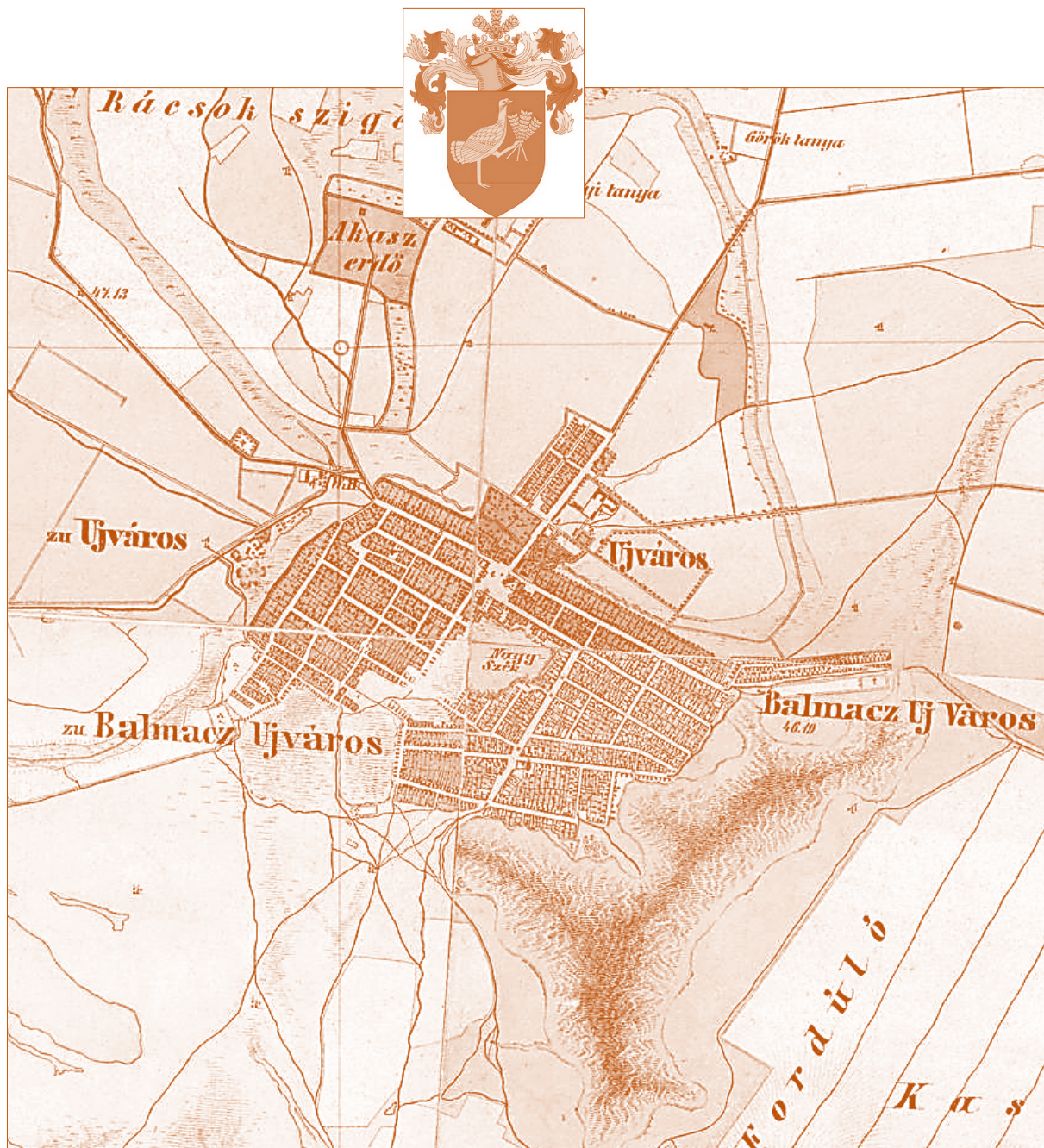


IV. KÖTET

BALMAZÚJVÁROS VÁROS

Helyi Építési Szabályzata



Balmazújváros Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
../2021.(....) sz. önkormányzati rendelete



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Antall József utca 26-28.

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET	9
HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	9
1. Értelmező rendelkezések	9
1.§	9
2. Bevezető előírások	10
2.§	10
II. FEJEZET	11
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	11
3. A város területének felhasználása	11
3.§	11
4. Szabályozási elemek	12
4.§	12
5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai	12
5.§	12
6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások	13
6.§	13
7.§	13
III. FEJEZET	14
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ	14
ELŐÍRÁSOK	14
7. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása	14
8.§	14
8. Telekalakítás általános előírásai	14
9.§	14
10.§	15
IV. FEJEZET	15
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET	15
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	15
9. Régészeti területek	15
11.§	15
10. Kerítés építés helyi szabályai	15
12.§	15
V. FEJEZET	16
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET	16
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	16
11. Természet- és tájképvédelem	16
13.§	16
12. A Hortobágy Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínére vonatkozó külön előírások	16
14.§	16
13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:	17
15.§	17
VI. FEJEZET	17
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	17
14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások	17
16.§	17
15. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások	18
17.§	18
16. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások	18
18.§	18
VII. FEJEZET	19
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	19
17. Elővásárlási jog	19
19.§	19
18. Beültetési kötelezettség	19
20.§	19

19.	Útépitési és közművesítési hozzájárulás	19
21.§	.....	19
VIII. FEJEZET	.....	20
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	.....	20
20.	A közművesítés területei és létesítményei.....	20
22.§	.....	20
IX. FEJEZET	.....	20
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	.....	20
21.	Az építési telkek beépítésének általános előírásai.....	20
23.§	.....	20
22.	Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása.....	21
24.§	.....	21
25.§	§	22
23.	Tetőterek beépítésére, valamint szintjeire vonatkozó helyi előírások	23
26.§	.....	23
24.	Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai.....	23
27.§	.....	23
25.	A város közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások	24
28.§	.....	24
26.	Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai	24
29.§	.....	24
X. FEJEZET	.....	26
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	.....	26
27.	A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA.....	26
30.§	.....	26
28.	Lk-1, Lk-1g, Lk-1x, Lk-1xx építési övezetek	26
Kisvárosias lakóterület.....		26
(belvárosi többszintes, telepszerű).....		26
31.§	.....	26
32.§	.....	27
33.§	.....	27
29.	Lk-1B építési övezetek.....	28
Kisvárosias (belvárosi intenzív) lakóterület.....		28
34.§	.....	28
30.	Lk-2A, Lk-2B, Lk-2C építési övezetek.....	29
35.§	.....	29
31.	Lk-3, Lk-3x építési övezetek.....	29
36.§	.....	29
32.	Lke-1, Lke-2, Lke-2x, Lke-3 építési övezetek	30
37.§	.....	30
33.	Lf-3, Lf-4 építési övezet.....	31
(Falusias lakóterület).....		31
38.§	.....	31
34.	TELEPÜLÉSKÖZPONT, ÉS INTÉZMÉNY TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	32
39.§	.....	32
Vt: településközpont területek és.....		32
Vi: intézmény területek kerültek kijelölésre,		32
a) Vt-1 Településközpont terület (zárt sorú, 7,5-9,5 m közötti épületmagassággal)		32
b) Vt-2 Településközpont terület.....		32
(oldalhatáron álló, 6,5 m-nél kisebb épületmagassággal).....		32
c) Vt-2x Településközpont terület (zárt sorú, 6,0-9,0 m közötti épületmagassággal).....		32
d) Vi-1 Intézmény terület (zárt sorú, 6,0-9,0 közötti épületmagassággal).....		32
e) Vi-1x Intézmény terület (szabadonálló, egyházi rendeltetésű).....		32
f) Vi-2 Intézmény terület (oldalhatáron álló, 4,5-6,5 m közötti épületmagassággal)		32
g) Vi-2x Intézmény terület		32
(oldalhatáron álló, 4,5-12,5 m közötti épületmagassággal)		32
35.	Vt-1, Vt-2 építési övezetek	32
Településközpont terület.....		32
40.§	.....	32
36.	Vi-1, Vi-1x, Vi-2, Vi-2x építési övezetek.....	33

Intézmény terület	33
41.§	33
37. GAZDASÁGI TERÜLETEK	34
42.§	34
a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)	34
b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív).....	34
c) Gá-1 Általános gazdasági terület.....	34
38. Gksz-1, Gksz-2 építési övezetek	34
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	34
43.§	34
39. Gá-1 építési övezet.....	35
Általános gazdasági terület	35
44.§	35
40. Gip-1, Gip-2 építési övezetek.....	35
Ipari (Gazdasági) területek	35
45.§	35
41. Gip-3 építési övezet.....	36
46.§	36
42. Gip-4 építési övezet.....	36
47.§	36
43. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	37
48.§	37
44. Krek-1 jelű építési övezet.....	37
Rekreációs/ Strand, gyógyfürdő, sportolási célú - különleges terület	37
49.§	37
45. Krek-1x jelű övezetek	38
Rekreációs/ Sportolási célú különleges terület	38
50.§	38
46. Kid-1 jelű építési övezet.....	38
Idegenforgalmi szereppel is rendelkező, gazdasági- szolgáltató	38
különleges terület (pálinkafőzde).....	38
51.§	38
47. Kid-2 jelű építési övezet.....	39
Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges terület	39
52.§	39
48. Kid-3 jelű építési övezet.....	40
Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt	40
(a biotermesztés bemutatására és hasznosítására szolgáló) különleges terület	40
53.§	40
49. K-köz jelű építési övezet.....	41
Közművek beépítésre szánt különleges területe	41
54.§	41
50. K-vg jelű építési övezet.....	42
Városgazdálkodási célú, beépítésre szánt különleges területe	42
55.§	42
51. K-mf jelű építési övezet	42
Mintafarm beépítésre szánt különleges területe	42
56.§	42
52. K-ám jelű építési övezet.....	42
Állatmenhely különleges területe	42
57.§	42
53. Ksz- jelű építési övezet	43
Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület és hulladékudvar	43
58.§	43
54. Kmű jelű építési övezet.....	43
Mezőgazdasági üzemi különleges terület	43
59.§	43
55. Kmű-VH jelű építési övezet.....	44
Mezőgazdasági üzemi különleges terület, Világörökségi Helyszínen	44
60.§	44

56.	ÜDÜLŐ TERÜLETEK.....	44
61.§	.....	44
57.	Üh-1, Üh-2 jelű építési övezetek.....	44
	Hétvégiházazs üdülőterületek.....	44
62.§	.....	44
	XI. FEJEZET	45
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI.....	45
58.	(BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK.....	45
63.§	.....	45
59.	„Kb-tem”-jelű övezet.....	45
	Temető különleges terület.....	45
64.§	.....	45
60.	„Kb-kegy”- jelű övezet.....	45
	Kegyeleti park különleges terület.....	45
65.§	.....	45
61.	Kb-id jelű övezet.....	46
	Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület.....	46
66.§	.....	46
62.	Kb-id/VH jelű övezet.....	46
	Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület,.....	46
	Világörökségi Helyszínen.....	46
67.§	.....	46
63.	Kb-En jelű övezet.....	46
	Megújuló energia termelésére szolgáló különleges terület.....	46
68.§	.....	46
64.	Kb-Kt, Kb-Ktf jelű övezetek.....	46
	Burkolt köztér, Burkolt fásított köztér.....	46
69.§	.....	46
65.	Kb-Lov jelű övezet.....	47
	Lovas turizmus/ lovarda területe.....	47
70.§	.....	47
66.	Közlekedési és közműterületek.....	47
71.§	.....	47
a)	Országos mellékút 30 m.....	48
	Országos mellékút megmaradó, kialakult szabályozási szélességgel.....	48
b)	Települési gyűjtőút tervezett 22 m, illetve kialakult- megmaradó szabályozási szélességgel.....	48
	Települési gyűjtőút kialakult, megmaradó szabályozási szélességgel.....	48
c)	Mezőgazdasági fő dűlőutak esetén 14 m.....	48
d)	Kiszolgáló utak esetén 12 m.....	48
f)	Kerékpárút esetén 3 m.....	48
67.	Z-kp, Z-kpx, Z-kk – jelű övezetek.....	51
72.§	.....	51
68.	Ev, Eg, Ek övezetek.....	51
73.§	.....	51
69.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	52
74.§	.....	52
70.	M-VH övezet.....	52
	Mezőgazdasági terület - HNP Világörökségi Helyszínen.....	52
75.§	.....	52
71.	Mgy-V övezet.....	53
	Mezőgazdasági terület - többségében gye, HNP védőövezetében.....	53
76.§	.....	53
72.	Msz-V övezet.....	53
	Mezőgazdasági terület - többségében szántó, HNP védőövezetében.....	53
77.§	.....	53
73.	Mgy-l övezet.....	54
	Többségében gye, legelő művelésű mezőgazdasági terület.....	54
78.§	.....	54
74.	Msz-l övezet.....	54
	Többségében Szántó művelésű mezőgazdasági terület.....	54

79.§	54
75. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen.....	55
80.§	55
76. Mk- jelű övezet	55
81.§	55
77. V-1, V-2, V-3 -jelű övezet	56
82.§	56
78. természetközeli terület (Tk-1) övezet.....	57
83.§	57
XII. FEJEZET	57
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....	57
79. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai.....	57
84.§	57
XIII. FEJEZET.....	58
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	58
85.§	58
1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1.....	59
2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2.....	60
3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai	61
4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása.....	66
5. melléklet: Előkertek szabályozása.....	67
6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek	68

Balmazújváros Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének
../2021.(....) sz. önkormányzati rendelete

BALMAZÚJVÁROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Balmazújváros Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. §. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) meghatározott feladatkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium közlekedésért felelős helyettes államtitkár
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakterület
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.

valamint

a Korm. rendelet 42. § (4) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megye Önkormányzat Hivatala
- Hajdúböszörmény Város önkormányzata
- Debrecen város önkormányzata
- Nagyhegyes Község önkormányzata
- Hortobágy Község önkormányzata
- Tiszacsege Város önkormányzata
- Újszentmargita Község önkormányzata
- Görbeháza Község önkormányzata

továbbá

a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,
és

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bek. meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- b) *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- c) *Saroktelek*: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással –legfeljebb 135°-os) szöveget bezáró határvonalon érintkezik.
- d) *Belső körgyűrű*: Ady E. krt. - Széchenyi- – Kazinczy u. – Irányi u. – Jókai u. – Bartók B. krt. – Bethlen G. krt. által összefüggően képzett városközpont körüli közutak összessége.
- e) *Külső körgyűrű*: A szabályozási terven kijelölt „Helyi értékvédelmi terület határvonala” által körülvevett városrészt határoló utak által alkotott körút. (Magyar utca, Attila utca, Baross utca, Honfoglalás útja, Árpád utca)
- f) *Zártisorú épület elhelyezés*: olyan zártisorú beépítési móddal szabályozott építési övezet, mely a városközpontban és a városközpont külső oldalához csatlakozó kisvárosias lakóövezetben került szabályozásra, ahol az ingatlanok számottevő része a korábbi szabályok szerint oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be. A teljes zártsorúsítás elérése- és az épület-elhelyezés hézagokkal történő tagolásának lehetővé tétele érdekében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által megengedett épület elhelyezési lehetőségeken kívül az épület-elhelyezés helyi szabályokkal is kiegészült.
- g) *Lakózóna*: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része, ahol állattartó épület, az egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögöttes lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!
- h) *Szabadonálló épület elhelyezés*: Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Amennyiben az építési oldal jelentő telekhatár felé néző homlokzaton huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablakai néznek, akkor legalább az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnak megfelelő távolságot kell tartani.

2. Bevezető előírások

2.§

- (1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város Településképezének védelméről szóló (továbbiakban TvR) Rendelete és jelen Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.
- (2) E rendeletet az „országos településrendezési és építési követelményekről” alkotott 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelettel, és „Balmazújváros Város Településképezének védelméről” alkotott 13/2018.(VI.29.) sz. önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.
- (3) **JELLEN RENDELET**
 1. melléklete: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:20 000);
 2. melléklete: Sz-2 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000);
 3. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)
 4. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 5. melléklete: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)
 6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 7. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)
- (4) A szabályozási terven ábrázolt vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. A város területének felhasználása

3.§

(1) Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
- b) vegyes terület
 - ba) településközpont vegyes terület **Vt**
 - bb) intézmény terület **Vi**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület **Gá**
 - cc) ipari gazdasági terület **Gip**
- d) különleges terület K, ezen belül
 - da) Rekreációs célú különleges terület **Krek**
 - db) Mintafarm különleges terület **K-mf**
 - dc) Városgazdálkodási célú különleges terület **K-vg**
 - dd) Állatmenhely különleges terület **K-ám**
 - de) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kid**
 - df) Közmű különleges terület **K-köz**
 - dg) Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére és hulladékudvar kialakítására szolgáló terület **Ksz**
 - dh) Mezőgazdasági üzemi különleges terület **Kmü**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határozza le.

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

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **KÖk**
 - bb) közúti közlekedési terület **KÖu**
- b) zöldterületek, ezen belül
 - ca) közpark **Z-kp**
 - cb) **közkert Z-kk**
- c) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **Ev**
 - db) gazdasági erdő **Eg**
 - dc) közjóléti erdő **Ek**
- d) mezőgazdasági területek, ezen belül

- ea) Mezőgazdasági terület (HNP Világörökségi helyszínen) **M-VH**
- eb) Többségében gyep, legelő művelésű terület (HNP védőövezetében) **Mgy-V**
- ec) Többségében szántó művelésű terület (HNP védőövezetében) **Msz-V**
- ed) Többségében szántó művelésű terület **Msz**
- ee) Többségében gyep, legelő művelésű terület **Mgy**
- ef) Kertgazdálkodásra szolgáló terület **Mk**
- g) vízgazdálkodási terület **V**
- h) Különleges terület **Kb**, ezen belül
 - ha) Temető, kegyeleti park, különleges terület **Kb-tem**
 - hb) Kegyeleti park különleges területe **Kb-kegy**
 - hc) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kb-id**
 - hd) Napelempark, különleges terület **Kb-En**

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

4. Szabályozási elemek

4.§

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

5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

5.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód:

Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 1,0 m-en belül „csurgó távolságra” kell elhelyezni.

- (2) Zárt sorú beépítési mód:

- a) A Zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora helyenként (kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérő módon intézkedik), a megengedett épületmagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- b) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső

telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell nyílás nélküli határfalként kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.

- c) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni. A hátrább elhelyezkedő épületrész az utcavonaltól 3,0 m-nél több, és 1,50 m-nél kevesebb távolságra nem kerülhet.
- d) A fokozatos vagy utólagos zártosítás érdekében, az építési vonaltól számított max. 12 méter mélységig az épületet a zártosítási beépítésére vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Tűzfal építése az oldalhatáron e mélységig kötelező. Az e mögött lévő építési helyen belül udvari épületszárny is építhető, de ennek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílászáróit magába foglaló homlokzatát, a szemben lévő szomszédos ingatlanon elhelyezkedő épülettől legalább az előírt épületmagassággal megegyező távolságra kell elhelyezni.
- e) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 6. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfallal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§ –ban meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.
- (2) Közterület fölé csak nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, ereszt, stb.) nyúlhat, az Oték. vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (3) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak épület és tetőgerinc magassága a (főépítmény) tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

7.§

- (1) Az új magánutak létesítésének szabályai:

- a) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom elől el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembe vételével kell meghatározni.

- b) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- c) Az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása

8.§

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

8. Telekalakítás általános előírásai

9.§

- (1) Telkek kialakítása, telekredezés (telekcsoporthoz újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a HÉSZ előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekredezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új és visszamaradó telek eléri az övezetben előírt telekterületet és szélességet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) 10 %-kal csökkenthető, ha a telek megosztására más mód nincs.
- (3) Nyeles telek alakításának szabályai:
 - a) Kertvárosias lakóövezetekben, ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.
 - b) Kisvárosias és falusias övezetekben, az a) pont szerinti feltételek teljesülése esetén, csak akkor alakítható nyeles telek, ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását irányozza elő.

- c) A telek nyúlványos része legalább 3,0 m szélességű és legfeljebb 50 m hosszúságú. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.

10.§

- (1) Telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben, építési övezetben előírt minimumnál, de az előírt mértéket jobban megközelíti. Telekrész csak akkor csatolható el, ha a megmaradó telek területe és szélessége az előírtaknak megfelelő marad.
- (2) Az előírástól kisebb telekmélységgel már kialakult telek felosztása akkor engedélyezhető, ha a területe és legkisebb telekszélesség megfelel az előírásoknak.
- (3) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de továbbra is beépíthető marad.

IV. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. Régészeti területek

11.§

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

10. Kerítés építés helyi szabályai

12.§

- (1) A teljes közigazgatási területre meghatározott, általános építészeti követelmények:
- a) A lakást tartalmazó ingatlanokat, a szabályozási terv szerinti közterület határán kerítéssel kell lezárni. Ez alól kivételt képeznek, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyák, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a művelésből kivett terület határvonalán is el lehet a kerítést helyezni.
 - b) A belterületen elhelyezkedő, közterülettel határos kerítésmezők kialakítására deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakításon és a c) pont feltételeit kielégítő fémlemezen kívül, más anyag nem alkalmazható.
 - c) Belterületen elhelyezkedő, közterülettel határos kerítés lábazat és osztás (mezőkre való osztás nélküli), tömör lemezkerítés nem építhető. Fémlemezből kerítés abban az esetben készíthető, ha osztásrendszerében, felületi struktúrájában, színében magán hordozza a deszkakerítés településképi jellemzőit.
 - d) Belterületen elhelyezkedő, közterülettel határos kerítések színének az épület homlokzatával összehangolva kell készülnie.
 - e) A kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló elhelyezhető.

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

- a) A településképi szempontból meghatározó területeket a TvR határozza meg.
- b) A kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően, nem kialakult beépítésű területek esetében 1, 8 m magasságúra kell építeni. Ettől eltérni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.
- e) A közösségi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenység esetén, az előkertet nem kötelező a közterülettől kerítéssel lehatárolni, ilyen esetekben fedett, vagy nyitott terasz is kialakítható.

V. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Természet- és tájképvédelem

13.§

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

12. A Hortobágy Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínére vonatkozó külön előírások:

14.§

- (1) Műemléki értékek és környezetük fenntartása, helyreállítása, védelme:
 - a) A Világörökségi Helyszínen (a következőkben VH-n) lakóépület csak beépítésre szánt területen, meglévő lakóövezetben építhető, ahol ezt más előírások egyébként nem zárják ki (kivett szérűskert, gazdasági udvar stb.). A korlátozás nem vonatkozik pásztorszállásokra, mezőgazdasági telepeknél az őrző személyzet szállására, meglévő tanyákon a tulajdonos vagy személyzet számára szolgáló legfeljebb egy db lakás/ lakóépület építésére.

- b) A VH területén a beépítésre szánt területeken (lakóövezetek, mezőgazdasági központok, mezőgazdasági üzemi területek) kívül, bármínemű, építmény csak természetvédelmi vagy legeltetési állattartási célból (állattartás építményei és állattartáshoz kapcsolódó egyéb építmények) építhető.
- (2) Hagyományos pásztorépitmények megőrzése - új építmények hagyományőrző kialakítása:
- a) A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó külön előírások:
- aa) Legeltetési állattartás céljára új építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az érintett területen nincs a szükséges rendeltetés céljára megfelelő, vagy alkalmassá tehető meglévő hagyományos pásztorépitmény.
- ad) Állattartó telepek nem használhatók állattartáson és az ahhoz kapcsolódó, illetve azt kiegészítő rendeltetéseken kívül más tevékenységre (tároló, gépálmás, gépszín stb.)
- ae) Az állattartó telepen keletkezett szemetet elkülönítve kell tárolni. Az állattartó telepekről a hulladékot rendszeresen, de legkésőbb a behajtás után egy héttel el kell szállítani. Az összes keletkezett hulladék elszállításáról a használó köteles gondoskodni.
- af) Szilárd alapzatú épület körüli járdát kivéve gyalogutak kialakítására csak téglaburkolat alkalmazható.

13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:

15.§

A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat a TvR szabályozza.

VI. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

16.§

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

- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglevő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

15. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások

17.§

- (1) A HNP Világörökségi Helyszín területén és annak tervezett védőövezetében (Mkor-VH és Mkor-V mezőgazdasági övezetek), a fényszennyezés elkerülése érdekében az alábbi előírások, világítási szabályok betartása szükséges.
 - a) Általános előírás, hogy a VH-t övező területeken létesített tartós használatú mesterséges világítótestek ne rontsák észrevehető mértékben a fényforrás 500 méteres sugarán kívül az éjszakai égbolt és az éjszakai táj képét. Ezen szabályozás tekintetében az észrevehető mérték a fényforrás közvetlen látványát, és/vagy az égbolt mért fénysűrűségének 1%-os növekedését jelenti.)
 - b) A VH-t övező területeken állandó kültéri világítást csak a közlekedés biztonsága érdekében, valamint járdák és parkolók esetében lehet használni. Szükség esetén építkezések munkálatainál ideiglenesen alkalmazható kültéri megvilágítás.
 - c) Indokolt, tartós kültéri megvilágításhoz (ha az nem eleve oldalirányú megvilágítás) csak teljesen ernyőzött, síkbúrás világítóeszközöket lehet használni, amelyeket olyan módon kell kialakítani és karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík fölé közvetlenül ne vetülhessen. A világító szerelvényenkénti legnagyobb megengedett fényáram 1600 lumen. Előírás, hogy meleg fényű LED-ek vagy lámpák kerüljenek alkalmazásra. A lámpatestekben alkalmazott fényforrás sárgás fényű, meleg színhőmérsékletű (legfeljebb 3.300 Ko) legyen.
 - d) A külterületi telephelyeken folyamatosan működő kültéri világítást nem szabad használni.
- (2) Új világítás tervezésénél betartandóak a 211/2012. Korm. sz. rendelet 4. § (2) d) előírásai.

16. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások

18.§

- (1) Övezeten belüli ökológiai zöldterület:

Építési övezetekben, a természetes vízfolyások medrére lenyúló telekvégeket lekeríteni nem lehet. Használata korlátozott annak érdekében, hogy a természetes vízfolyás kezelhető és környezeti károsodása elkerülhető legyen. A szabályozási terven jelölt területen belül épület nem helyezhető el. A területet kertgazdálkodási, mezőgazdasági-növénytermesztési, erdőművelési céllal, vagy pihenő- rekreációs- sportolási célú zöldterületként lehet hasznosítani.

(2) Telken belüli kötelező védő zöldterület:

A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) környezetalakítás miatt, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m²/fa sűrűségű kötelező védő zöldfelület kialakítása terheli. E terület az előírt zöldterületbe beszámítandó.

(3) Telken belüli védőzóna:

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

VII. FEJEZET

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐ- ÍRÁSOK

17. Elővásárlási jog

19.§

- (1) A szabályozási tervben és Hész-ben meghatározott településrendezési célok megvalósíthatósága érdekében Balmazújváros Városi Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: jelen rendelet 7. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

18. Beültetési kötelezettség

20.§

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

19. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

21.§

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

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

20. A közművesítés területei és létesítményei

22.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Kisvárosias és kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen részleges közművesítettség
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítettség.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
 - d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetékeket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető
- (3) Ivóvízellátás
 - a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendők.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
 - a) A csapadékvíz-elvezetést a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával kell megoldani.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

23.§

- (1) Belterületen állattartó épület (az idegenforgalmi célú lóartás épületének kivételével) csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.
- (2) A lakótelken az előírt számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy

c) gépjárművel megközelíthető, min. 3,0 x 5,0 méter nagyságú szabad területen. Külön épületben gépjárművet csak 400m²-nél nagyobb telken lehet elhelyezni.

(3) Építési vonal

- a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) A már kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

22. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása

24.§

- (1) Az előkertek szabályozását e rendelet 5. melléklet „Előkertek szabályozása” tartalmazza. Az előkert méretét (3,0 m, vagy 5,0 m, vagy 0,0 m) az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - a) Előkert nélküli beépítés – utcavonalon álló épület elhelyezéssel
 - b) ba) Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
 - bb) Előkert nélküli beépítés - választható (de ajánlottan utcavonalon álló) épület elhelyezéssel
 - c) Előkertes beépítés.
Az előkertek mérete:
 - ca) Lakóövezetekben a nagykörúton belül és azon kívül csak ott, ahol jelenleg is kisebb 5,0 m-nél 3, 0, egyéb esetekben 5, 0 méter,
 - cb) Gazdasági területeken 10,0 méter, (kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,
 - cc) Új oktatási létesítmények esetében: 10,0 m.
 - cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
- (2) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
 - a) Szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m.
 - b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél,
 - c) Azokban az építési övezetekben, ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság legfeljebb 4,5 méterben van szabályozva, (Lk-2B, Lk-3, Lk-3x, Lke-3, Lke-2, Lke-2x, Lke-3, Lf-3, Lf-4 építési övezetek) az oldalkert mértéke 4,0 m-re csökkenthető a (6) bekezdés a,b,c,d pontjában meghatározott követelmények együttes betartása mellett.

- (3) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- a) sem 6,0 m-nél,
 - b) sem az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnál.
 - c) sem a hátsókertre néző épületrész homlokzatmagasságánál.
 - d) A a,b,c) pontokban meghatározott esetektől eltérően, jelen rendelet 29.§-ban foglalt esetekben, nem építési oldalhoz csatlakozó hátsó telekhatárral rendelkező „kismélységű telkek” esetében, hátsókert nincs. Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik.
- (4) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módra szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, *építési helyen belül*, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával,
- a) saroktelek esetén
 - b) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
 - c) ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt homlokzatmagasság megtartása mellett.
 - d) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el.
 - e) Saroktelek esetében az az épületet építési helyen belül az építési oldalra, vagy attól távolabb, de legalább 1 méter távolságra kell elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló épület-elhelyezés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy a telekhatártól 1,0 m-es csurgó távolságra kell elhelyezni. Amennyiben a szomszédos ingatlanon az építéssel érintett ingatlan építési határvonalától számított 2,0 méteren belül épület található, akkor az új épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól távolabb kell elhelyezni úgy, hogy a két épület átfedő homlokzatai között legalább 2,0 méter távolság maradjon az alábbi feltételekkel:
- a) A két szomszédos építmény egyikének a másik felé néző homlokzati falában csak a mellékhelyiségek, helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablak, ill. szellőzőnyílás lehet.
 - b) Az érintett építmények egyikének tűzterhelése sem haladhatja meg a 800 MJ/m²-t.
 - c) A mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata nem éghető legyen.
- (7) Hátsó kertben az Oték szerinti melléképítmények közül, a kerti építmények helyezhetők el.

25.§ §

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.
- (2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.

- (3) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket, amennyiben azok az utcavonalon, vagy az utcaképet befolyásoló módon – egymás mellett – kerülnek elhelyezésre, egy épületben, vagy egy épülettömegben, *vagy épületcsoportban* kell elhelyezni. Az önálló rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben akkor helyezhetők el az önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldali építési oldalon építési helyen belül, ha az építési telek területe eléri a 400 m²-t, állattartó melléképítmények esetében pedig az 500 m²-t.
- (4) Lakózóna kijelölése:
- a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület, az egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhetők el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsótertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 20 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónaig gazdasági zónaként lehet a telket használni. (40 méternél nem mélyebb olyan saroktelek, melynek hosszabbik vége másik telek lakózónájához csatlakozik, az előírásból adódóan csak lakózónával rendelkezik.)

23. Tetőterek beépítésére, valamint szintjeire vonatkozó helyi előírások

26.§

- (1) A meglévő és új kialakítású tetőtérben csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak üres padlástér lehet.
- (2) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult épületmagassága nagyobb, mint a szabályozásban megengedett legnagyobb épületmagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületekre – az (a) pont szerinti betartásával – magastető építhető.
- a) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő épületmagasságot.
- b) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek az épületmagasság növelése nélkül, illetve az a) pont szerinti engedmény figyelembe vételével bővíthetők.
- (3) Az előírt minimális épületmagasság követelménye nem vonatkozik az egyes építési telkeken elhelyezhető különálló melléképítményekre.
- (4) Lakóterületen középület (oktatási, egészségügyi, igazgatási) esetében, az erre a célra kialakított telken az épületmagasság 8,5 m-re növelhető szabadonálló beépítési mód mellett.

24. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

27.§

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

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

25. A város közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások

28.§

- (1) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető 60 cm-nél nagyobb kiülési, ereszt, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját nem érinti, valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti, a közterület szélessége a 20,0 m-t eléri, vagy meghaladja. Zárt erkély közterület felé nyúló része a homlokzati hossz 4/5-ét foglalhatja el, a telekhatártól legalább 3,0 m kivételével, 3,0 m fölötti ürszelvény biztosításával. A kiülése a közterület felé legfeljebb 1,0 m lehet.
- (2) Vendéglátóipari terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.
- (3) Vendéglátó terasz közterületen csak akkor létesíthető, ha a terasz ülőhelyeit is számításba véve a szükséges illemhely kapacitás 20 m-es körzeten belül biztosított.
- (4) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület mellett visszamaradó gyalogos járófelület szélessége legalább 1,6 m.

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

29.§

- (1) A kismélységű telkek beépítése:
 - a) Ha a telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kert nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig tűzfalal ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott épületmagasság felét kell tartani.
 - b) Ha a telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt oldalkert jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
 - c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott épületmagasság felét kell tartani.
- (2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:
 - a) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).
- (3) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (kétutcás telek) beépítése:
 - a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az előírt előkertet kell tartani.
 - b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz, vagy ahhoz előkerttel csatlakozik (előírás szerint).

- c) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, előírás szerint.
- d) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

B) RÉSZLETES ÖVEZETI- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

27. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

30.§

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

- a) Lk-1 Kisvárosias lakóterület, (belvárosi többszintes, „telepszerű”)
- b) Lk-1g Kisvárosias lakóterület (garázsok építésére szánt terület)
- c) Lk-1x Kisvárosias lakóterület (4,5-12,5 m épületmagasság)
- d) Lk-1xx Kisvárosias lakóterület (6,0-12,5 m épületmagasság)
- e) Lk-1B Kisvárosias lakóterület (Intenzív beépítésű új lakóterület)
- f) Lk-2 Kisvárosias (földszintes, oldalhatáron álló általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel),
- g) Lk-2A Kisvárosias (zárt sorú beépítési móddal, max. 1 emeletes)
- h) Lk-2B Kisvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, földszintes)
- i) Lk-2C Kisvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, max. 1 emeletes)
- j) Lk-3 Kisvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, általános)
- k) Lk-3x Kisvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, apró telkes)
- l) Lke-1 Kertvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, max. 1 emeletes)
- m) Lke-2 Kertvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, földszintes)
- n) Lke-2x Kertvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, HNP panoráma)
- o) Lke-3 Kertvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, általános)
- p) Lf-3 Falusias (általános)
- q) Lf-4 Falusias (nagy telkes)

28. Lk-1, Lk-1g, Lk-1x, Lk-1xx építési övezetek Kisvárosias lakóterület (belvárosi többszintes, telepszerű)

31.§

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 12,5 m épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetbe a városközpont többszintes beépítésű „lakótelepe”, a Bocskai István- Dózsa György - Kossuth tér- Illyés Gyula utcák által határolt terület tartozik.
- (2) Az építési övezet három építési alövezetre osztott, melyekre önálló előírások vonatkoznak.
- KL-1 lakásépítésre szánt terület övezete
 - KL-1g garázsok építésére szánt terület övezete

32.§
Lk-1 építési övezet
Kisvárosias lakóterület, lakásépítésre szánt terület

- (1) a) A területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - ab) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) Sportépítmény
 - ad) Igazgatási, irodai
 - ae) Igazgatási, iroda és
 - af) A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)rendeltetést is tartalmazhat
- b) Nem helyezhető el:
 - ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - cb) üzemanyagtöltő, autómosó
- (2) Az építési övezet telkeinek beépítése zárt sorú (előkert nélküli, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítés köti össze.
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (4) Az építési övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (5) A meglévő, lakóépület alatt elhelyezkedő garázsok rendeltetését megváltoztatni nem lehet.
- (6) Az övezetben meglévő „úszótelkeken” megvalósult lakóépületek magastetővel való ellátása, tetőtér beépítése és lift létesítése esetén az övezetben egyébként előírt legkisebb beépítettséget nem kell igazolni, mindez a meglévő telken, illetve a szükséges telek kiegészítéssel megvalósítható.

33.§
Lk-1g építési övezet
Kisvárosias lakóterület, garázsok építésére szánt terület

- (1) Az építési övezet a lakótelepen élők személygépjármű elhelyezését szolgáló garázsok elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - Személygépkocsi tároló (garázs)
 - kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység (kizárólag az övezetben külön megjelölt területeken)
- (3) Az épületelhelyezés építési övezetre vonatkozó szabályai:
 - a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló.
 - b) Amennyiben a telek hosszabbik és rövidebb oldala mentén is közterülettel határos, előkertet csak a rövidebb telekhatárnál kell biztosítani, 3,0 méter

mélységben. A hosszabbik telekhatár felől az épület előkert nélkül helyezhető el.

- c) A hatályos Helyi építési szabályzat „kismélységű” telkekre vonatkozó 6.§.(1) általános előírása jelen övezetben is alkalmazható. Ennek értelmében, a 30 méternél nem mélyebb telek esetében hátsó kertet nem szükséges biztosítani, az építési hely a telek végéig tart.
 - d) A Helyi építési szabályzat előírásait figyelembe véve, saroktelek, vagy 18 méternél szélesebb telek esetében az építési helyen belül, szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.
- (4) Az építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
 - (5) Az építési telek nem keríthető le. A garázsépületek (a kijelölt helyeken elhelyezhető kereskedelmi- szolgáltató egységek) körüli telekrészen járda, beton- aszfaltozott, vagy díszburkolattal, gyephézagos burkolattal ellátott közlekedőfelület, parkosított terület alakítható.
 - (6) Az övezetet legalább elektromos energia közművel, csapadékvíz elvezetéssel kell ellátni. Amennyiben az erre külön kijelölt helyeken kereskedelmi, szolgáltató egységek létesülnek, azok esetében teljes közművesítettséget kell biztosítani.

29. Lk-1B építési övezetek Kisvárosias (belvárosi intenzív) lakóterület

34.§

- (1) Az övezetbe a városközpont új intenzív beépítésű lakóterülete tartozik, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) A területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, ill. rendeltetési egység.
 - ab) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, ill. rendeltetési egység.
 - ac) A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Elhelyezhető továbbá:
 - aa) sportlétesítmény
 - ab) Igazgatási épület
 - ac) szálláshely szolgáltató épület
- c) Az építési övezetben nem helyezhető el:
 - aa) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - ab) üzemanyagtöltő
- (3) Az övezet telkeinek beépítése szabadon álló előkertes.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

30. Lk-2A, Lk-2B, Lk-2C építési övezetek
Kisvárosias lakóterület

35.§

- (1) Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 6,5 méter épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgál, ahol egy rendeltetési egységre legalább 100m² telekhányadot kell biztosítani.
- (2) a) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül-:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) igazgatási, iroda és
 - af) sportrendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A sajátos (lakóterületi) használatot nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Az építési övezetben nem helyezhető el:
 - ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - cb) üzemanyagtöltő.
- (3) a) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, előkert nélküli, választható utcavonali vagy az utcavonaltól 3,0 méter távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.
- b) Tömbbelsőbe bevezető kiszolgáló utcára néző saroktelek esetén a tömbbelső fel-táró utca felé az épületeket 3,0 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (5) Az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetbe tartozó telkeken lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.

31. Lk-3, Lk-3x építési övezetek
(Kisvárosias lakóterület földszintes, oldalhatáron álló beépítési móddal)

36.§

- (1) Az építési övezetbe a városközpont-hoz csatlakozó, vagy attól távolabb elhelyezkedő kisvárosias, földszintes beépítésű lakóterületek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (2) a) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül-:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
- ad) szállás jellegű,
- ae) igazgatási, iroda és
- af) sport

rendeltetést is tartalmazhat

b) Az övezetben nem helyezhető el:

- ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (4) Az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetbe tartozó telkeken lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.

32. Lke-1, Lke-2, Lke-2x, Lke-3 építési övezetek (Kertvárosias lakóterület)

37.§

- (1) Az építési övezetbe a kisvárosias lakóterületekhez csatlakozó, kertvárosias lakótömbök tartoznak, ahol az egy telken, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2.
- (2) a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül–:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sport

rendeltetést is tartalmazhat
- b) Az építési övezetben nem helyezhető el:
 - ba) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - bb) üzemanyagtöltő.
- (3) a) Az építési övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló
- b) Az előkert méretét, vagy az előkert nélkülséget e rendelet 5. melléklete határozza meg.
- (7) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket e rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

- (8) A telek zöldfelületének legkisebb arányát e rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (9) Az épületek teljes közművesítettség mellett helyezhetők. A vezetékes szennyvízhálózat megépítéséig átmenetileg zárt szennyvíztároló, vagy más engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

33. Lf-3, Lf-4 építési övezet (Falusias lakóterület)

38.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A város szélén elhelyezkedő, falusias használatú területeken került kijelölésre, ahol az egy telken, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2.
- (2) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) szállás jellegű,
 - ad) igazgatási, iroda,
 - ae) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - af) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - ae) sportrendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá:
 - aa) A sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
 - ab) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - ac) önálló üzemanyagtöltő
- (3) Az építési övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző 3,0 vagy 5,0 m újonnan kialakított lakóterületek esetén 5,0 m mélységű előkertes, vagy előkert nélküli (utcavonalon álló) beépítéssel. Az előkertek méretét a Hész 5. melléklete határozza meg.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint az építési telekelőírt legkisebb zöldfelületét, jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (5) Az építési övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló vagy más, engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

- (6) Az állattartó építmények és melléképítmények csak a lakózóna mögötti kertben, (az utcavonaltól mért 20 méternél távolabb) és a lakóépület mögött helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 6,0 m távolságra, 500 m²-nél nagyobb vagy a Hész. előírás szerinti, meglévő legkisebb méretű telekterületen.

34. TELEPÜLÉSKÖZPONT, ÉS INTÉZMÉNY TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

39.§

- (1) Balmazújváros területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére, elsősorban a városközponton belül,

Vt: településközpont területek és

Vi: intézmény területek kerültek kijelölésre,

- a) Vt-1 Településközpont terület (zárt sorú, 7,5-9,5 m közötti épületmagassággal)
- b) Vt-2 Településközpont terület
(oldalhatáron álló, 6,5 m-nél kisebb épületmagassággal)
- c) Vt-2x Településközpont terület (zárt sorú, 6,0-9,0 m közötti épületmagassággal)
- d) Vi-1 Intézmény terület (zárt sorú, 6,0-9,0 közötti épületmagassággal)
- e) Vi-1x Intézmény terület (szabadonálló, egyházi rendeltetésű)
- f) Vi-2 Intézmény terület (oldalhatáron álló, 4,5-6,5 m közötti épületmagassággal)
- g) Vi-2x Intézmény terület
(oldalhatáron álló, 4,5-12,5 m közötti épületmagassággal)

35. Vt-1, Vt-2 építési övezetek Településközpont terület

40.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- (2) a) A településközpont területen elhelyezhető épület – a legfeljebb 16 lakásos lakó rendeltetésen kívül:-

aa) igazgatási, iroda

aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

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

ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ac) kulturális, közösségi szórakoztató,

af) sport

rendeltetést is tartalmazhat

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

c) Nem helyezhető el:

- ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - cb) üzemanyagtöltő,
 - cd) különálló melléképítmény
 - ee) állattartó melléképítmény.
- (3) A telkek beépítési módja jellemzően zárt sorú, vagy oldalhatáron álló, a Hész 3. mellékletében meghatározottak szerint, az épület-elhelyezés előkert nélküli, vagyis az utcavonal a kötelező építési vonal.
 - (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
 - (5) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el. Közműpótló nem alkalmazható.

36. Vi-1, Vi-1x, Vi-2, Vi-2x építési övezetek Intézmény terület

41.§

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
 - aa) iroda,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti és
 - ae) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- b) A területen nem helyezhető el:
 - ba) Az építési övezetben nem helyezhető el a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek részére parkoló terület, garázs, valamint állattartó épületek.
 - bb) üzemanyagtöltő.
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (4) A telkek beépítési módja jellemzően zárt sorú, vagy oldalhatáron álló, a Hész 3. mellékletében meghatározottak szerint, az épület-elhelyezés előkert nélküli, vagyis az utcavonal a kötelező építési vonal.
- (5) Az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el. Közműpótló nem alkalmazható.

37. GAZDASÁGI TERÜLETEK

42.§

(1) A gazdasági területek tagozódása:

A város területén, elsősorban ipari-kereskedelmi, szolgáltató célú építmények elhelyezésére:

- a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
- b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív)
- c) Gá-1 Általános gazdasági terület
- d) Gip-1 Ipari gazdasági terület (lakóterületek közelében)
- e) Gip-2 Ipari gazdasági terület (különálló iparterületen)
- f) Gip-3 Ipari gazdasági terület (Mezőgazdasági)
- g) Gip-4 Ipari gazdasági terület (Településgazdálkodási)

került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
- b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
- c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
- d) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- e) az (1) bekezdés a) ~ d) építési övezetben (a Gmg-1 építési övezet kivételével) állattartó épületek és melléképítményei, (kivéve a kereskedelmi, szolgáltató jellegű lótartás épületeit) valamint növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

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

43.§

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

(2) a) Elhelyezhető:

- aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,
- ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (annak legfeljebb 50%-ig),
- ac) Elhelyezhetők a gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.
- ad) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetési egységekkel összefüggésben szálláshely szolgáltatás építményei

- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 4. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.
- (5) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

39. Gá-1 építési övezet **Általános gazdasági terület**

44.§

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

Gá-1 (Általános gazdasági terület)

- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (3) Az előkert mérete 10 méter.

40. Gip-1, Gip-2 építési övezetek **Ipari (Gazdasági) területek**

45.§

- (1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (3) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) Teljes közművesítettséggel lehet az épületeket elhelyezni az ipari szennyvizek előtisztítása mellett.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (6) A szabályozási terv a lakóterületekkel határos ipari gazdasági területeken, a lakóterület védelme érdekében, IG-Z, ipari gazdasági területen belüli védő zöldterületet jelölt ki. A terület minimum 70 %-án intenzív fásítást kell létesíteni. A terület 15 %-án irodai, adminisztrációs tevékenységet, illetve nem veszélyes anyagok tárolását szolgáló raktárépület elhelyezhető. Fásított parkolóhelyek kialakítása megengedett.
- (7) Egyedi telken az épületeket legalább 12,0 m előkerttel és az előírás szerinti építmények közötti távolságot betartva, de minimum 4,5 m oldalkerttel kell elhelyezni.

- (8) Az IG-2 jelű építési övezetben szabályozási tervben kijelölt „Ipari gazdasági területen belüli védő zöldterület” „IG-Z*”jelű területrészt, egyben beépítési lehetőség nélküli, beültetési kötelezettséget is jelent. E terület a telek zöldterületi fedettségébe beszámítható.

41. Gip-3 építési övezet. Mezőgazdasági ipari terület

46.§

- (1) Az építési övezetbe, azok a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, vagy mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (3) A szakhatósági előírások alapján – amennyiben szükséges – védőterületet kell kialakítani. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül a szolgálati lakás kivételével lakó és szállás épület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A gépjárművek elhelyezését az építési telkeken belül szükséges biztosítani.
- (5) A teljes közművetítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők abban az esetben, ha a keletkező szennyvizek gyűjtése, ártalmatlanítása környezetterhelési problémákat nem okoz.

42. Gip-4 építési övezet. Mezőgazdasági ipari terület

47.§

- (1) Az övezetbe az szerinti olyan egyéb ipari területek tartoznak, ahol a településgazdálkodással kapcsolatos, gazdasági tevékenységek is folytathatók, ahol ennek érdekében kiegészítő környezetvédelmi szabályokat is be kell tartani.
- (2) Az övezet az ipari, az energiaszolgáltatási, és a településgazdálkodás (bontott építési törmelék és építési hulladék hasznosítását végző üzem) építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetben (az Oték. 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével) kivételesen elhelyezhető a gazdálkodási tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 db lakás, szociális épületek.
- (4) Az övezet telkeinek azon részén, mely IG-3 –jelű (mezőgazdasági –ipari) övezettel határos, a telek szélétől számított 15,0 m távolságig kétszintű védő zöldterületet kell kialakítani. Toxikus porszennyezéssel járó technológia nem helyezhető el, szilárd, nem toxikus porszennyezéssel járó technológia csak az IG-3 övezetben elhelyezhető tevékenységekre is figyelemmel, a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat betartva helyezhető el.

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

43. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

48.§

- (1) A város területén azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek beépítésre szánt és beépítésre nem szántak lehetnek.
- (2) Beépítésre szánt különleges területek:
- | | | |
|----|----------------|--|
| a) | Krek-1 | Rekreációs célú különleges terület (Strand- és gyógyfürdő, sportolási célú terület) |
| b) | Krek-1x | Rekreációs célú különleges terület (Sportolási célú terület) |
| c) | Kid-1 | Idegenforgalmi szereppel is rendelkező, gazdasági- szolgáltató különleges terület (pálinkafőzde) |
| d) | Kid-2 | Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület, |
| e) | K-köz | Közmű különleges terület |
| f) | K-vg | Városgazdálkodási célú különleges terület |
| g) | K-mf | Mintafarm különleges terület |
| h) | K-ám | Állatmenhely különleges terület |
| i) | Ksz | Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe |
| j) | Kmü | Mezőgazdasági üzemi különleges terület |
| k) | Kmü-VH | Mezőgazdasági üzemi különleges terület, Világörökségi Helyszínen |
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

44. Krek-1 jelű építési övezet

Rekreációs/ Strand, gyógyfürdő, sportolási célú - különleges terület

49.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a- strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató, sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
- | | |
|-----|--|
| aa) | irodai, |
| ab) | kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, |
| ac) | kulturális, közösségi szórakoztató, |
| ad) | nevelési- oktatási, |
| ae) | a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, |

rendeltetést is tartalmazhat

- b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő, az övezet sajátos céljaival összefüggésben álló egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az előírás szerinti parkolóhelyek elhelyezését közterületen és e célra kijelölt parkoló övezetben, az Oték. 42.§. előírásai és a Hész. 9. sz. mellékletének figyelembe vételével kell biztosítani.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

45. Krek-1x jelű övezetek
Rekreációs/ Sportolási célú különleges terület
50.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
- aa) irodai- adminisztrációs,
 - ab) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás.
- (5) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

46. Kid-1 jelű építési övezet
Idegenforgalmi szereppel is rendelkező, gazdasági- szolgáltató
különleges terület (pálinkafőzde)
51.§

- (1) Az idegenforgalmi jelentőségű gazdasági övezetbe (továbbiakban: KÜ-id-1) Vásártér utca- Nádudvari út- Szoboszlói utcák közötti tömb szabályozási terven kijelölt önálló tömbrésze tartozik.
- (2) Az övezetben olyan idegenforgalmi jelentőséggel, helyi hagyományokkal is rendelkező mezőgazdasági termékfeldolgozó, hasznosító kisüzem építményei helyezhetők el, olyan területhasznosítás engedhető meg, mely megjelenését tekintve alkalmazkodik a szomszédos nemzeti parki területek látványához, a hagyományos népi feldolgozó tevékenység fejlődésének, múltjának látogatók számára történő bemutatását is lehetővé teszi, és az alkalmazott technológiát figyelembe véve nincs zavaró hatással a szomszédos lakóterületre sem. Az egy ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem korlátozott.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- A idegenforgalmi jelentőséggel, helyi hagyományokkal is rendelkező mezőgazdasági termékfeldolgozó, hasznosító kisüzem építményei.
 - A hagyományos népi feldolgozó tevékenység fejlődésének, múltjának látogatók számára történő bemutatását lehetővé tevő építmények, ehhez kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó tevékenység építményei.
- b) Elhelyezhető továbbá:
- A létesítményt, működtetőket, a tulajdonosok számára szolgáló, lakás.
- (3) Az övezetben alkalmazandó beépítési mód szabadonálló, előkert nélküli. Az építési helyet ennek megfelelően kell kialakítani. Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (4) Az övezetben az előírások szerint szükséges parkolóhelyeket saját telken belül, fásítottan kell kialakítani.
- (5) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező.
- (6) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

47. Kid-2 jelű építési övezet **Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges terület**

52.§

- (1) Az idegenforgalmi jelentőségű övezetbe a Balmazújvárosi út- Keleti utca és a Hortobágyi Nemzeti Park területéhez tartozó „Nagyszik” közötti, szabályozási terven kijelölt belterületi ingatlanok tartoznak.
- (2) Az övezetben olyan építmények helyezhetők el, olyan területhasznosítás engedhető meg, mely összhangban áll a természettel, az ember és természet egészséges kapcsolatának nagyközönség előtti bemutatását is lehetővé teszi. Az egy ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem korlátozott.
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- Az ember és természet egészséges kapcsolatának bemutatását segítő, szemléltető létesítmények és építményei
 - A létesítményt, (létesítményeket) működtetőket, a tulajdonosok számára szolgáló lakások, illetve lakóépületek.
 - Az ökológiai bemutató funkcióval összhangban, annak szellemiségével megegyezően megtervezett, elhelyezett, kialakított lakóépületek.
 - Szálláshely szolgáltató épület,
 - Vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - Az elhelyezhető funkciók ellátását szolgáló melléképületek. Állattartó épület csak az ökológiai bemutató terület alapvető funkciójával összhangban lévő állattartás számára helyezhető el. (lovak turizmus, őshonos állatfajok bemutatása.)
 - Lótartással, lovas turizmussal kapcsolatos építmények,
 - Igazgatási, egyházi, oktatási, szociális épületek,
 - Sportolási célú építmények,

b) Elhelyezhető továbbá:

- Kézműipari építmény, amennyiben a tevékenység összhangban áll az ökológiai bemutató terület alapvető funkciójával, és a körülötte elhelyezkedő ellátó- lakó- idegenforgalmi- bemutató funkciót nem zavarja.
 - Megfigyelő torony (a védett és őshonos állatfajok tanulmányozása, a természeti környezet megfigyelése céljából.)
- (3) Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (4) Az övezetben az előírások szerint szükséges parkolóhelyeket saját telken belül, fásítottan kell kialakítani.
- (5) Amennyiben ez szükséges, a területet mélyfekvésű részeinek feltöltéséhez teherbíró, szemcsés anyagot kell felhasználni. A szeméttel, rossz talajmechanikai tulajdonságú építési törmelékkel való feltöltés nem megengedett. A csatlakozó védett szikes területekkel való természeti és terepadottságok megtarthatósága érdekében megengedett a cölöpökre történő építés.
- (6) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (7) A legnagyobb építmény magasságtól való eltérés külön szabályai:
- A (2) b) pont szerint elhelyezhető „megfigyelő tornyok” megengedett legnagyobb építménymagassága: 9,0 m
- (8) Az övezet közművesítettsége.
- a) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező. A városi szennyvízhálózatra való rákötési kötelezettség mellett, bemutatósi- szemléltetési céllal saját alternatív szennyvízkezelő (pl: nádgyökérzónás) is elhelyezhető, a környezet zavarása nélkül, a szükséges védőtávolságok biztosíthatósága esetén.
 - b) Az elektromos energia ellátást földkábel segítségével kell biztosítani. Szabad légvezeték nem létesíthető. Az energiaellátás alternatív, kiegészítő módja lehet, a napkollektorok épületeken történő alkalmazása, amennyiben azok „fényszennyezést” nem jelentenek, és az épületek tájba illő megjelenése biztosítható.

48. Kid-3 jelű építési övezet

Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt

(a biotermesztés bemutatására és hasznosítására szolgáló) különleges terület

53.§

- (1) A település belterületétől ÉK-i irányban, a 3317 sz. közút és a Keleti Főcsatorna között kijelölt terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) Az övezet úgynevezett „biogazdaság” és megújuló energiaforrások hasznosításának építményei valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, zöld, parkosított környezetben.

b) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátó épület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- szélkerék (kiegészítő energiatermelési céllal),
- mezőgazdasági feldolgozásra alkalmas kisüzem,
- mezőgazdasági tároló épület.

- (3) Az országos mellékút felől, 20 m mélységű előkertet kell biztosítani. Az építési helyen belül, az építmények tetszőleges helyen elhelyezhetők.
- (4) Az ingatlan nem osztható tovább.
- (5) A terv területén haszonállat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

(7) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- d) Az ingatlan beépítésre szánt területén kívül legalább kétszintes zöldfelületet kell kialakítani.
- e) Szélkerék elhelyezésére csak az ingatlan – beépítésre szánt területére vonatkozó – keleti oldali harmadában van lehetőség.
- f) A 0461/30b és részben a 0461/30 c földrészleten fekvő erdőterület építési célú igénybevételére nem kerülhet sor (csak azon kívül és a szabályozási terv építési vonalain belül feltüntetett területén).
- g) Az ingatlanon fát kivágni csak a szabályozási terv építési vonalaival jelölt területen belül – építési céllal – lehet, de helyettük 3 db facsemete ültetése szükséges a kialakítandó kétszintes zöldfelület részeként.
- h) A beültetési kötelezettségnek legkésőbb a vendéglátó épületek használatbavételéig eleget kell tennie építtetőnek.

**49. K-köz jelű építési övezet
Közművek beépítésre szánt különleges területe**

54.§

- (1) Az építési övezet a területigényes közmű létesítmények (pl: szennyvízáttemelő, fűtőmű, trafó állomás, stb.) számára került kijelölésre.
- (2) Csak kiszolgáló épület építhető, melyen belül a személyzet szociális ellátását is biztosítani lehet.
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

50. K-vg jelű építési övezet
Városgazdálkodási célú, beépítésre szánt különleges területe

55.§

- (1) A település fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2)
 - a) A település fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges tevékenység építményei közül azon tevékenységek építményei helyezhetők csak el, melyek a közelben lévő vízműutakat, védett ivóvízbázist, lakóterületet nem veszélyeztetik, azokra semmilyen káros hatással nincsenek.
 - b) Az építési övezetben a hulladékgazdálkodás, feldolgozás építményei nem helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

51. K-mf jelű építési övezet
Mintafarm beépítésre szánt különleges területe

56.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasághoz kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység, a tulajdonos számára szolgáló különálló lakóépület és szociális célú létesítmény elhelyezésére kijelölt terület tartozik.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők a mezőgazdasági üzemi tevékenység építményei a védőtávolságot igénylő mértékű állattartás, trágyatárolás építményeinek kivételével.
 - a) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető:
 - Igazgatási, és irodaépület
 - A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
 - Oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
 - b) Az övezetben nem helyezhető el:
 - Nagyüzemi (közegészségügyi védőtávolságot igénylő) állattartás építményei
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

52. K-ám jelű építési övezet
Állatmenhely különleges területe

57.§

- (1) Az övezet az állat menhely létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az övezetben a funkciónak megfelelő épületek, építmények és 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 épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (6) A telket minden oldalon zajterhelést gátló, legalább 1,8 méter magasságú kerítéssel kell körül határolni.
- (7) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

53. Ksz- jelű építési övezet

Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület és hulladékudvar

58.§

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére valamint hulladékudvar kialakítására) szolgáló területek. A területen csak a technológia működtetéséhez szükséges valamint az őrzéshez szükséges karbantartásához építmények helyezhetők el. A területet védő fásítással kell körbevenni, legalább 10 méter szélességben.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőterületet biztosítani kell.

54. Kmü jelű építési övezet

Mezőgazdasági üzemi különleges terület

59.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésére biztosít területet,
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei
 - ab) Igazgatási, és irodaépület
- b) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető:
 - ba) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
 - bb) A mezőgazdasági-üzemi területen végezhető tevékenységhez szükséges, ahhoz kapcsolódó Oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

55. Kmü-VH jelű építési övezet
Mezőgazdasági üzemi különleges terület, Világörökségi Helyszínen
60.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszínén elhelyezkedő mezőgazdasági üzemek (majorok) területei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.
- (2) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (3) A Világörökségi Helyszín (VH) területén elhelyezkedő mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó egyedi előírások. A Hész. 14.§. – 15.§ szerint.

56. ÜDÜLŐ TERÜLETEK

61.§

- (1) A város igazgatási területén üdülési, pihenési célokat szolgáló építmények elhelyezése céljából, üdülőterületi építési övezetek kerültek kijelölésre, a következők szerint:
 - a) Üh-1 Hétfégi házas (Sziki horgásztó- Keleti- főcsatorna melletti)
 - b) Üh-2 Hétfégi házas (Kadarcsi tó partján lévő)

57. Üh-1, Üh-2 jelű építési övezetek
Hétfegiházaspark üdülőterületek

62.§

- (1) Az építési övezetben legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépületek, kerti építmények, helyezhetők el. Elhelyezhető továbbá a terület rendeltetésével összhangban álló kiszolgáló építmények, valamint a horgászathoz, vízi sportoláshoz kapcsolódó építmények is.
- (2) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el. Ez alól kivételt jelent, a lovas turizmus célját szolgáló lóistálló létesíthető.
- (3) A területen épületet csak részleges közművesítettség birtokában lehet elhelyezni.
- (4) A Keleti Főcsatorna és a Kadarcsi víztározó már beépített part menti területein – új, részletes szabályozás elkészültéig – az illeszkedés szabályai alapján engedélyezhető építési tevékenység.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

58. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

63.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg az 5%-ot, különleges beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| a) Kb-tem | Temető különleges területe |
| b) Kb-kegy | Kegyeleti park különleges területe |
| c) Kb-id | Idegenforgalmi hasznosítású terület |
| d) Kb-id/VH | Idegenforgalmi hasznosítású terület |
| e) Kb-En | Napelempark különleges területe |
| f) Kb-Kt | Burkolt köztér |
| g) Kb-Ktf | Burkolt fásított köztér |
| h) Kb-Lov | Lovas turizmus/ lovarda területe |

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

64.§

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

60. „Kb-kegy”- jelű övezet Kegyeleti park különleges terület

65.§

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

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

66.§

- (1) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.
- (3) Épületeket legfeljebb 2 ha egybefüggő területen lehet elhelyezni. Önálló építési telek nem alakítható.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint nem létesíthető.
- (5) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű, engedélyezett közműpótló kiépítését követően lehet elhelyezni.

62. Kb-id/VH jelű övezet
Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület,
Világörökségi Helyszínen

67.§

- (1) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, vendéglátó, létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 2 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.
- (3) Épületeket a meglévő, egybefüggő területen, telekmegosztás nélkül lehet elhelyezni.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint nem létesíthető.

63. Kb-En jelű övezet
Megújuló energia termelésére szolgáló különleges terület

68.§

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

64. Kb-Kt, Kb-Ktf jelű övezetek
Burkolt köztér, Burkolt fásított köztér

69.§

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

- ab) sportolás
- ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló

célú épületek / építmények.

b) az övezetben a fentieken kívül elhelyezhető (kialakítható)

- ba) gyalogos út, gyalogos tér,
- bb) kerékpárút,
- bc) parkosított terület

- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) A „Kb-Ktf „- jelű övezetben előírt legkisebb zöldfelület arány 20 %.
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 3,5 méter.

**65. Kb-Lov jelű övezet
Lovas turizmus/ lovarda területe**

70.§

- (1) A területen a lovas turizmushoz, lovas sport építményei, lovarda, pihenő, sport, és ezekhez kapcsolódó vendéglátó rendeltetés építményei helyezhetők el.
- (2) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 8,0 méteres épületmagassággal.
- (3) Épületeket a meglévő, egybefüggő területen, telekmegosztás nélkül lehet elhelyezni.

66. Közlekedési és közműterületek

71.§

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

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

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

a) Országos mellékút 30 m

aa) 3318 sz. út (Böszörményi utca menti szakasza)

ab) 3316 sz. út (Csegei utca menti szakasza, Debreceni utca Keleti utcától Debrecen felé eső szakasza, kivéve a szab. terven jelölt 25 m szélességű szakasz, Veres P. utca Bimbó köz és Kossuth tér közötti szakasza)

Országos mellékút megmaradó, kialakult szabályozási szélességgel

ac) 3316 sz. út (Veres Péter út és a Debreceni út Kossuth tér és Keleti utca közötti szakasza.)

ad) 3321 sz. út (Nádudvari út)

ae) 3316 sz. út (Kastélykert utca menti szakasza)

b) Települési gyűjtőút tervezett 22 m, illetve kialakult- megmaradó szabályozási szélességgel

ba) A város északkeleti- északi- északnyugati szélén tervezett külső gyűrű.

bb) Hortobágyi utca (terv: 25 m a szabályozási terven jelölt helyen)

bc) Bólyai János utca

bd) Bethlen utca

be) Szoboszlói út

bf) Tamási Áron utca

bg) Sarkadi Imre utca

Települési gyűjtőút kialakult, megmaradó szabályozási szélességgel

bh) Keleti utca

bi) Kossuth utca

bj) Szoboszlói út

bk) Gábor Áron utca

bl) Arany János utca

bm) Vasút sor

bn) Nap utca

c) Mezőgazdasági fő dűlőutak esetén 14 m

d) Kiszolgáló utak esetén 12 m

e) gyalogos és vegyes használatú utak esetén

f) Kerékpárút esetén 3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

a) közlekedési létesítmények

b) közművek és hírközlési létesítmények

- (4) A vasúti területeket a szabályozási terv tünteti fel. Az újonnan létesülő iparvágány számára legalább 24,0 m szélességű területsávot kell biztosítani.

Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés

a) A Csegei utca keresztezésénél

b) A Bójai- Hortobágy utca vonalán

c) A Kastélykert utca- Böszörményi utca vonalán

Tervezett szintbeni vasút- közút kereszteződés

- d) A Debreceni út bevezető szakaszából induló keleti külső gyűjtőút gyűrű kereszteződésében.

(5) Pavilonok közterületi elhelyezésének szabályai:

- a) Pavilonokat közterületen elhelyezni csak a következőkben felsorolt helyeken szabad.
 - aa) A vasútállomás előtti téren legfeljebb 3 darab azonosan és egységesen megtervezett pavilon helyezhető el, az elhelyezésre kijelölt terület kertészeti-parkosítási tervének figyelembe vételével. (Fenti előírás egyben a kertészeti terv elkészítését is jelenti előfeltételként)
 - ab) A temető előtt kijelölt területen a meglévő pavilonokhoz megjelenésében és anyagában illeszkedő egységek helyezhetők el. A meglévőkkel együtt összesen 6 db elárusító pavilon elhelyezésére van lehetőség.
 - ac) Az áruház előtt kijelölt területen három darab egymással építészeti összhangban lévő megjelenésű pavilonok helyezhetők el.
- b) A pavilonok kialakításának szabályai:
 - ba) Kialakítható bruttó alapterület: 10 m²
 - bb) Max. épületmagasság: 2,70 m
 - bc) Szerelt, szükség esetén elszállítható, (mobil)
 - bd) Alapozás és közműcsatlakozás készíthető.
 - be) Ahol több pavilon elhelyezését teszi lehetővé a szabályozási terv, ott a teljes kijelölt területet és a pavilonokat egységesen megjelenéssel kell kialakítani.

(6) Kiszolgáló- és parkoló utcák kialakítására.

- a) Az övezet olyan kiszolgáló, közterületi utak kialakítására szolgál, mellyel lakóépületek alatt lévő garázsok, önálló garázsépületek közelíthetők meg. Az övezet azon területein, melyek az épületek, garázsok megközelítését nem zavarják, személygépkocsi parkolóhelyek is kialakíthatók. (E területrészeket a szabályozási terv is feltünteti.)
- b) Az utak szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- c) Új építésű garázsok esetében csak billenő rendszerű kapuk létesíthetők az övezetről megközelíthető garázshelyiségeken.

(7) Gyalogos zóna kialakítására.

- a) Az övezet gyalogos zóna, sétány kialakítását szolgálja.
- b) A gyalogos zóna szabályozási szélességét a szabályozási tervnek megfelelően kell biztosítani.
- c) Az övezet meghatározó részét kitevő gyalogos zónát díszburkolattal kell ellátni. Az erre kijelölt felületen célforgalommal (akár időbeli korlátozással is) járműforgalom is megengedhető, (árufeltöltés) ezért a burkolatot és annak alapját megfelelő teherbírásra kell megépíteni. Az övezet burkolattal el nem látott részét parkosítani kell.

- d) Az övezetben csak funkciójával összefüggő és közmű építmények helyezhetők el. (Felszín alatti közműépítmények, térbútorok, szökőkút, esőbeálló és napvédő tető, a kijelölt útvonalú gépjármű közlekedésre is alkalmas terület zavarása nélkül.)
 - e) Az övezetben (A helyi rendeletben meghatározott helyeket kivéve) elárúsító pavilonok nem helyezhetők el.
- (8) A közlekedési területen az épületek elhelyezése céljából építési telket kialakítani nem kell.

**67. Z-kp, Z-kpx, Z-kk – jelű övezetek
Zöldterületek – Közparkok, Közkertek**

72.§

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

**68. Ev, Eg, Ek övezetek
Erdőterületek**

73.§

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

a) Ev	Védelmi erdő
b) Eg	Gazdasági erdő
c) Ek	Közjóléti erdő

övezetek kerültek lehatárolásra
- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével-épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.
- (5) Az „Evp”-jelű védelmi erdőövezetben 60%-os zöldterületi fedettség megtartása mellett fásított, parkoló területek kialakíthatók.

69. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

74.§

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

70. M-VH övezet

Mezőgazdasági terület - HNP Világörökségi Helyszínen

75.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszínen lévő, (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a VH Kiemelkedő egyetemes értékeinek védelme érdekében a VH Kezelési terv egyedi szabályozást alkalmaz, és ennek megfelelő helyi szabályozás kidolgozását írja elő.
- (2) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%, mely alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.
- (3) Az övezetben (a VH területén) az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények csak a legalább 300 000 m² (30 ha) nagyságú és legalább 200m szélességű földterületen, illetve a meglévő (korábban, vagy jelenleg is beépített) tanyahelyeken, a kezelő (Világörökségi Gondnokság) véleményének kikérésével, a területi építészeti-műszaki tervtanács (tájegységi tervtanács) ajánlása (elfogadó véleménye) esetén, a VH kiemelkedő egyetemes értékeinek sérelmét nem okozó helyen és módon lehet.
- (4) Birtokközpont alakítása csak a meglévő majorok beépítési lehetőségeinek növelése érdekében történhet.
- (5) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,0 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra.
- (6) Az épületek/építmények elhelyezése során jelen a Hész 14.§. VH területére vonatkozó külön előírásait is be kell tartani.
- (7) A világörökségi helyszínen a fényszennyezés elkerülése érdekében Hész. 17.§.-ában megfogalmazott előírásait is be kell tartani.

71. Mgy-V övezet
Mezőgazdasági terület - többségében gye, HNP védőövezetében

76.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszín tervezett védőövezetében lévő, (emiatt korlátozottnak számító), többségében szántó művelésű, mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a VH Kiemelkedő egyetemes értékeinek védelme érdekében a VH Kezelési terv ajánlásainak figyelembe vételével egyedi szabályozás bevezetése vált szükségessé. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) A (3) bekezdés előírása alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, ahol az építmények elhelyezhetőségének alsó korlátja 3000 m², és a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.
- (5) Birtokközpont nem alakítható.
- (6) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra. (A Világörökségi Helyszín határától 500 m-nél távolabb, a technológiai építményeket a homlokzatmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.)

72. Msz-V övezet
Mezőgazdasági terület - többségében szántó, HNP védőövezetében

77.§

- (1) Az övezetbe a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi Helyszín tervezett védőövezetében lévő, (emiatt korlátozottnak számító), többségében gye-legelő művelési ágba tartozó mezőgazdasági területek tartoznak, ahol a VH Kiemelkedő egyetemes értékeinek védelme érdekében a VH Kezelési terv ajánlásainak figyelembe vételével egyedi szabályozás bevezetése vált szükségessé. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, a 6000m²-nél nagyobb telkek esetében helyezhetők el, a földterület legfeljebb 3%-os beépítettségével.
- (3) A (2) bekezdés előírása alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, ahol az övezetben megengedett tevékenységet szolgáló építmények a telekterület legfeljebb 10% beépítettségével helyezhetők el.
- (4) Birtokközpont nem alakítható.
- (5) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,0 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra. (A Világörökségi

Helyszín határától 500 m-nél távolabb, a technológiai építményeket a homlokzatmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.)

73. Mgy-1 övezet

Többségében gyeplő művelésű mezőgazdasági terület

78.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az egyébkénti beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.
- (3) Épületeket szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 3 %-os beépítésével lehet elhelyezni, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:
 - a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
 - b) Az 1 hektárt meghaladó terület nagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.

74. Msz-1 övezet

Többségében Szántó művelésű mezőgazdasági terület

79.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolság igénye miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, a beépíthető terület felét.

- (3) Épületek legalább 0,6 ha (6000m²) nagyságot elérő területen helyezhetők el, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:
- a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
 - b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.
- (4) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,0 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra. A technológiai építményeket a homlokzatmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.

75. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen

80.§

(1) Birtokközpont kialakításának feltételei:

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

76. Mk- jelű övezet

Kertgazdálkodásra szolgáló, mezőgazdasági terület

81.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcs termesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: 720 m². 10 m-es minimális telekszélesség mellett.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (5) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

77. V-1, V-2, V-3 -jelű övezet
Vízgazdálkodási területek
82.§

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

V-1 Vízgazdálkodási övezet- általános

V-2 Vízgazdálkodási övezet – Keleti-főcsatorna, Hortobágy folyó

V-3 Vízgazdálkodási övezet - állóvizek

- (2) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom). Területükön – ha jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el az övezet legfeljebb 1 %-os beépítettségével.
- (3) V-2 -jelű övezetbe tartozik a Keleti –Főcsatorna és a Hortobágy folyó, azok partja és közvetlen környezete.
- a) Területükön a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló szezonjellegű közösségi építmények helyezhetők el, és alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A rendelkezésre álló terület legfeljebb 1%-án helyezhető el építmény.
 - b) A Keleti- főcsatorna területén újonnan építési telek nem alakítható ki,
 - c) A már korábban kialakult, de építési telekként nem nyilvántartott területen,
 - ca) Újonnan épület nem helyezhető el,
 - cb) A meglévő épületek állagmegóvási, felújítási munkálatai engedélyezhetők, de csak az esetben bővíthetők, ha az építési telket az előírt módon kialakítják. Ez esetben is
 - cc) A telekrész beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot
 - cd) Az épület épületmagassága a töltés koronaszintjéhez képest legfeljebb 3,5 m lehet.
 - ce) Legalább a közműves villamos energia ellátás, valamint a rendeltetésszerű használatot biztosító közműpótló (vízellátás, csapadékvíz elvezetés és szennyvízelhelyezés) az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon biztosított.
- (4) V-3 -jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei.
- a) Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló szezonjellegű közösségi építmények, vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el legfeljebb a terület 2%-ban,

78. természetközeli terület (Tk-1) övezet

83.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, beépítésre alkalmatlan mocsaras, nádas területek természetközeli övezetbe tartoznak.
- (2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

XII. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

79. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

84.§

- (1) Az országos – és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, e rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a TvR tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Ökológiai hálózat puffertérületének övezetére vonatkozó helyi előírások:

Nincs meghatározva.
 - c) Erdők övezetére vonatkozó külön helyi előírások:

Nincs meghatározva.
 - d) Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
 - da) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, a TvR tartalmazza.
 - db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 - a) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
 - b) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások

Nincs meghatározva.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

85.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Balmazújváros város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 46/2000.(IV.28.) Önk. rendelete.

Balmazújváros, 2021.

Hegedüs Péter
polgármester

Dr. Hajdu Miklós
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:
Balmazújváros, 2021.....-án

1. melléklet: Kültérület szabályozási terv – SZ-1

2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2

3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépített- sége %	legkisebb zöldfelü- lete %	épület- magasság (m)
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	Z	300	-	-	60	20	9,0-12,5
5	Lk-1g	O	300	-	-	60	20	< 3,0
6	Lk-1x	Z	300	-	-	60	20	4,5-12,5
7	Lk-1xx	Z	300	-	-	60	20	6,0-12,5
8	Lk-1B	SZ	2000	-	-	60	20	< 12,5
9	Lk-2A	Z	300	10	30	50	20	< 6,5
10	Lk-2B	O	420	14	30	50	20	4,5
11	Lk-2C	O	360	12	30	60	20	<6,5
12	Lk-3	O	500	14	30	40	30	4,5
13	Lk-3x	O	400	14	20	50	20	4,5
14	Kertvárosias lakó övezetek							
15	Lke-1	O, lkr	350	14	-	35	45	< 7,0
16	Lke-2	O, lkr	350	14	-	35	45	< 4,5
17	Lke-2x	O, lkr	350	14	-	35	45	< 4,5
18	Lke-3	O	500	14	-	35	45	< 4,5
19	Lf-3	O	500	14	35	30	40	< 4,5
20	Lf-4	O	700	14	50	30	40	< 4,5

Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építésin helyen belül.

* Kisvárosias építési övezetben elhelyezkedő Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége, amennyiben mindkét határoló utca felőli előírt kötelező építési vonalat érinti az épület, 60 % lehet.

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	300	10	30	%	20	6,0-9,5
5	Vt-2	O	300	10	30	%	20	> 6,5
7	Intézményi vegyes övezetek							
8	Vi-1	Z	300	10	30	50*	§	6,0< 9,0
9	Vi-1x	SZ	300	10	30	50*	§	6,0< 9,0
10	Vi-2	O	300	50	-	40	§	4,5-6,5
11	Vi-2x	O	300	50	-	40	§	4,5-12,5

% A telek területének maximális beépíthetőségét normatív módon, a telek területét alapul véve egyedileg kell kiszámítani, a következő módon:

200 m ² -ig	70 %
200-300 m ² -ig	140 m ² + a 200 m ² feletti rész 60 %-a
300- m ² - felett	200 m ² + a 300 m ² feletti rész 50 %-a

Telekmérettől függő számítás elvégzése nélkül, saroktelken, 70 %.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági építési övezetek							
4	Gksz-1	SZ	1000	18	-	50	20	≤ 6,5
5	Gksz-2	SZ	3000	25	-	50	20	≤ 7,5
6	Általános gazdasági építési övezetek							
7	Gá-1	SZ	1500	25	-	50	20	≤ 7,5
8	Ipari gazdasági építési övezetek							
9	Gip-1	SZ	1000	20	-	40	25	≤ 12,0
10	Gip-2	SZ	4000	30	50	40	25**	≤ 8,0*
11	Gip-3	SZ	1500	30	50	40	25	≤ 7,5*
12	Gip-4	SZ	1500	30	50	40	25	≤ 9,0*

* A technológiai építményeket a homlokzatmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.

**Az IG-2x jelű építési övezetben szabályozási tervben kijelölt „Ipari gazdasági területen belüli védő zöldterület” „IG-Z*”jelű területrészt, egyben beépítési lehetőség nélküli, beültetési kötelezettséget is jelent. E terület a telek zöldterületi fedettségébe beszámítható.

4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F		G
1	Az építési telek							Előírt Max. épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület %	
3	Krek-1	Szabadon álló	2000	-	-	30	50	9,0
4	Krek-x	Szabadon álló	1 Ha	-	-	20	60	12,5
5	Kid-1	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	30	40	6,0
6	Kid-2	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	20	60	6,0
6	Kid-3	Szabadon álló /SZ/	2000	50	-	20	30	7,5*
7	K-köz	Szabadon álló /SZ/	100	-	-	40	40	6,0*
8	K-vg	Szabadon álló /SZ/	2000	-	-	40	40	7,5*
9	K-mf	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	-	-	10	40	7,0*
10	K-ám	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	40	40	4,5
11	Ksz	Szabadon álló /SZ/	400	20	-	40	40	6,0*
12	Kmü	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	40	9,0*
13	Kmü-VH	Szabadon álló /SZ/	K	K	-	40	40	7,0*

*A technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, növelhető.

** Sajátos építményfajták miatt a szükséges technológia szerint.

Beépítésre szánt különleges területek:

- a) Krek-1 Rekreációs célú különleges terület (Strand- és gyógyfürdő, sportolási célú terület)
- b) Krek-1x Rekreációs célú különleges terület (Sportolási célú terület)
- c) Kid-1 Idegenforgalmi szereppel is rendelkező, gazdasági- szolgáltató különleges terület (pálinkafőzde)
- d) Kid-2 Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
- e) K-köz Közmű különleges terület
- f) K-vg Városgazdálkodási célú különleges terület
- g) K-mf Mintafarm különleges terület
- h) K-ám Állatmenhely különleges terület
- i) Ksz Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe
- j) Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület
- k) Kmü-VH Mezőgazdasági üzemi különleges terület, Világörökségi Helyszínen

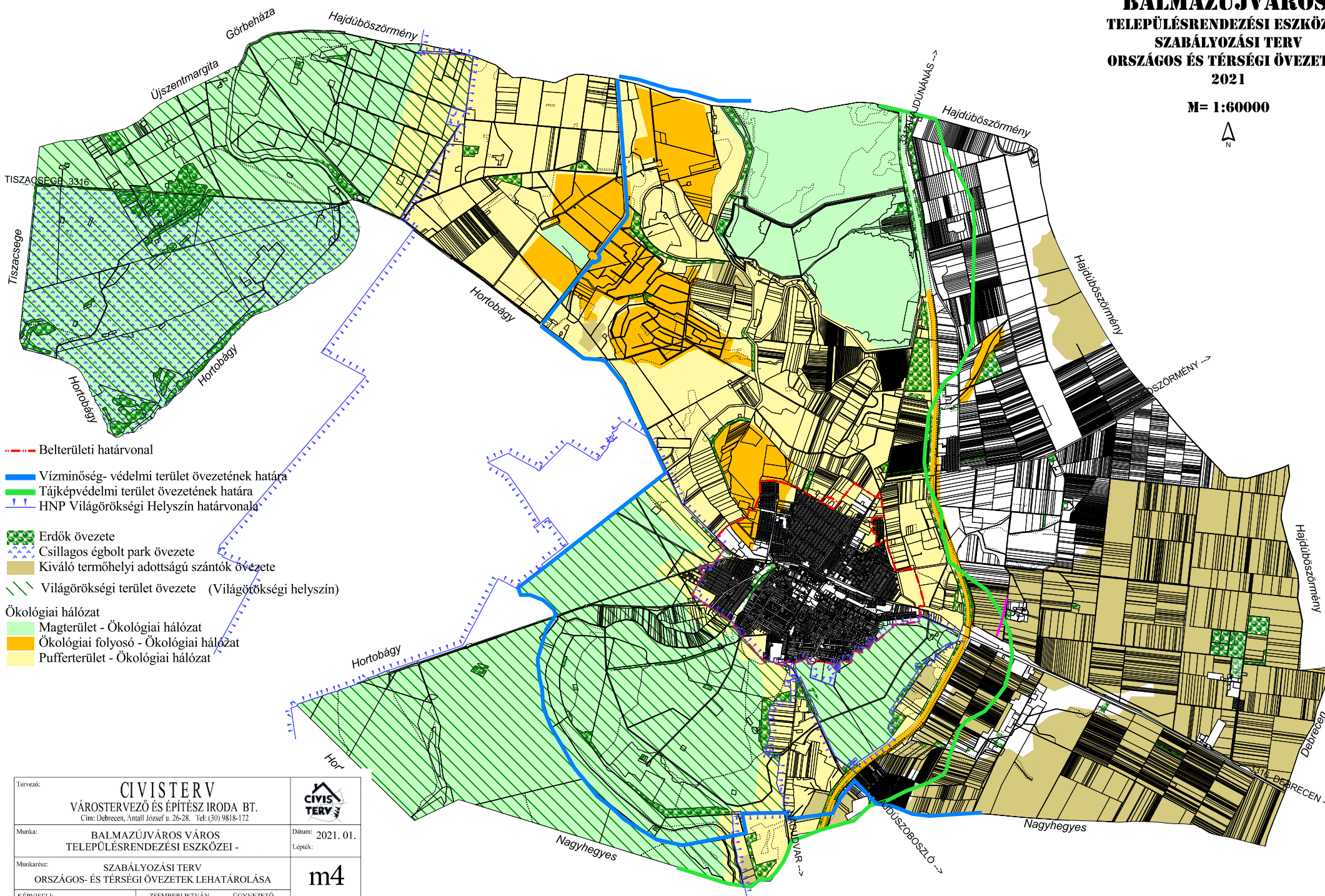
5. táblázat:
Üdülő övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt max. épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
6	Hétvégi házas üdülőterület építési övezetei						
7	Üh-1	K	K	„K”	„K”	20	K
8	Üh-2	K	K	K	K	20	K

4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

BALMAZÚJVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
SZABÁLYOZÁSI TERV
ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK
2021

M= 1:60000



--- Belterületi határvonal

--- Vízminőség- védelmi terület övezetének határa

--- Tájképvédelmi terület övezetének határa

--- HNP Világörökségi Helyszín határvonala

--- Erdők övezete

--- Csillagos égbolt park övezete

--- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

--- Világörökségi terület övezete (Világörökségi helyszín)

Ökológiai hálózat

--- Magterület - Ökológiai hálózat

--- Ökológiai folyosó - Ökológiai hálózat

--- Pufferterület - Ökológiai hálózat

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Antall József u. 26-28. Tel: (30) 9818-172	
Munka:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI -	Dátum: 2021. 01. Lépték:
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSA	m4
KÉPVISELI:	ZSEMBERI ISTVÁN ÜGYVEZETŐ TT/1-09-016, E/1-09-016, SZTT-09-016	

5. melléklet: Előkertek szabályozása

BALMAZÚJVÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

- ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA -

2021
M= 1:13000



- Belterületi határvonal
- Megmaradó
 - Tervezett
 - Megszűnő
 - Kötelező építési vonal
- Előkeretek
- Előkert nélküli
 - Választható előkert nélkül, vagy előkerttel
 - Eőkerteres
 - Nagy előkerteres
 - nincs adat

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Antal József u. 26-28. Tel: (30) 9813-172		
Munka:	BALMAZÚJVÁROS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI -			Dátum: 2021.01.
Munkadar:	ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA		Lépték:
KÖPVISELŐ:	ZSOMBORI ISTVÁN	ÖGYVEZETŐ	m5 
	TT1-09-016, E1-09-016, SZTT-09-016		

6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

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

- 5159, 5160, 5161, 5162 Hrsz ingatlanokra a strandfürdő fejlesztése céljából