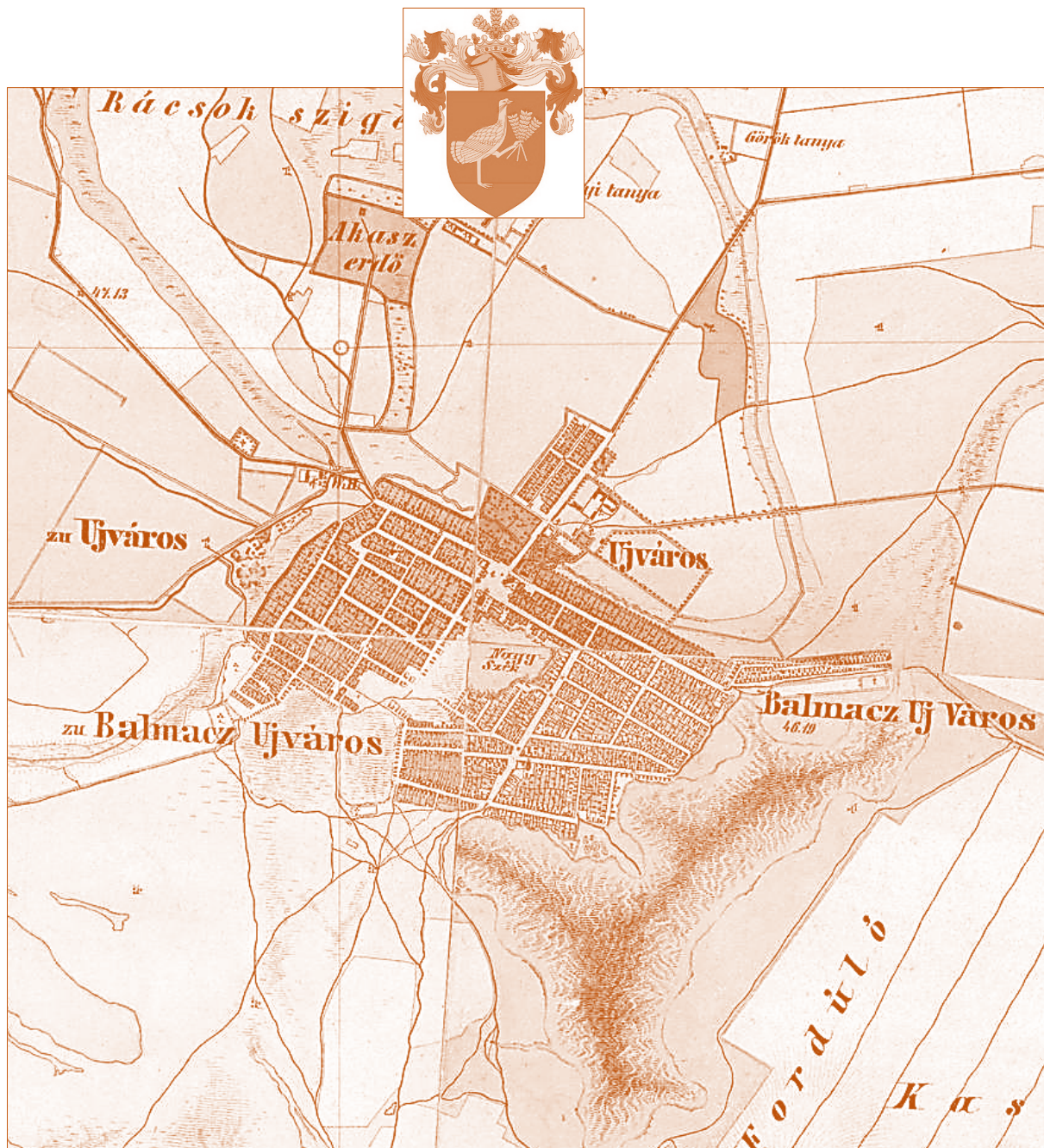


IV. KÖTET

# BALMAZÚJVÁROS VÁROS

## Helyi Építési Szabályzata



Balmazújváros Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
12/2021.(VII.1.) 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
8.§	14
III. FEJEZET	15
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	15
7. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása	15
9.§	15
8. Telekalakítás általános előírásai	15
10.§	15
11.§	15
IV. FEJEZET	16
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	16
9. Régészeti területek	16
12.§	16
10. Kerítés építés helyi szabályai	16
13.§	16
V. FEJEZET	17
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	17
11. Természet- és tájképvédelem	17
14.§	17
12. A Hortobágy Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínére vonatkozó külön előírások	17
15.§	17
13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok	18
16.§	18
VI. FEJEZET	18
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	18
14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások	18
17.§	18
15. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások	18
18.§	18
16. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások	19
19.§	19
VII. FEJEZET	20
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	20
17. Elővásárlási jog	20
20.§	20
18. Beültetési kötelezettség	20

21.§	20
19. Útépítési és közművesítési hozzájárulás	20
22.§	20
VIII. FEJEZET	20
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	20
20. A közművesítés területei és létesítményei	20
23.§	20
IX. FEJEZET	21
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	21
21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai	21
24.§	21
22. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása	22
25.§	22
26.§ §	23
23. Az épületmagasságra vonatkozó egyedi előírások	23
27.§	23
24. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai	24
28.§	24
25. A város közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások	24
29.§	24
26. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai	24
30.§	24
X. FEJEZET	26
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	26
27. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	26
31.§	26
28. Lk-1, Lk-1g, Lk-1x, Lk-1xx építési övezetek	26
Kisvárosias lakóterület	26
(belvárosi többszintes, telepszerű)	26
32.§	26
33.§	27
34.§	27
29. Lk-1B építési övezetek	28
Kisvárosias (belvárosi intenzív) lakóterület	28
35.§	28
30. Lk-2A, Lk-2B, Lk-2C építési övezetek	29
36.§	29
31. Lk-3, Lk-3x építési övezetek	29
37.§	29
32. Lke-1, Lke-2, Lke-2x, Lke-3 építési övezetek	30
38.§	30
33. Lf-3, Lf-4 építési övezet	31
(Falusias lakóterület)	31
39.§	31
34. TELEPÜLÉSKÖZPONT, ÉS INTÉZMÉNY TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	32
40.§	32
Vt: településközpont területek és	32
Vi: intézmény területek kerültek kijelölésre,	32
a) Vt-1 Településközpont terület (zárt sorú, 6,0-9,5 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, 6,0-9,5 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
41.§	32

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

61.§	43
56. ÜDÜLŐ TERÜLETEK	44
62.§	44
57. Üh-1, Üh-2 jelű építési övezetek	44
<b>Hétfélgázás üdülőterületek</b>	44
63.§	44
XI. FEJEZET	44
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	44
58. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	44
64.§	44
59. „Kb-tem”-jelű övezet	45
Temető különleges terület	45
65.§	45
60. „Kb-kegy”- jelű övezet	45
Kegyeleti park különleges terület	45
66.§	45
61. Kb-id jelű övezet	45
<b>Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület</b>	45
67.§	45
62. Kb-id/VH jelű övezet	45
<b>Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület,</b>	45
<b>Világörökségi Helyszínen</b>	45
68.§	45
63. Kb-En jelű övezet	46
Napelempark különleges területe	46
69.§	46
64. Kb-Kt, Kb-Ktf jelű övezetek	46
Burkolt köztér, Burkolt fásított köztér	46
70.§	46
65. Kb-Lov jelű övezet	46
Lovas turizmus/ lovarda területe	46
71.§	46
66. Közlekedési és közműterületek	47
72.§	47
a) Országos mellékút 30 m	47
Országos mellékút megmaradó, kialakult szabályozási szélességgel	47
b) Települési gyűjtőút tervezett 22 m, illetve kialakult- megmaradó szabályozási szélességgel	47
Települési gyűjtőút kialakult, megmaradó szabályozási szélességgel	47
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	50
73.§	50
68. Ev, Eg, Ek övezetek	50
74.§	50
69. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	51
75.§	51
70. M-VH övezet	51
Mezőgazdasági terület - HNP Világörökségi Helyszínen	51
76.§	51
71. Mgy-V övezet	52
Mezőgazdasági terület - többségében gye, HNP védőövezetében	52
77.§	52
72. Msz-V övezet	52
Mezőgazdasági terület - többségében szántó, HNP védőövezetében	52
78.§	52
73. Mgy-l övezet	53
Többségében gye, legelő művelésű mezőgazdasági terület	53
79.§	53
74. Msz-l övezet	53

Többségében Szántó művelésű mezőgazdasági terület .....	53
80.§ .....	53
75. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen.....	54
81.§ .....	54
76. Mk- jelű övezet .....	54
82.§ .....	54
77. V-1, V-2, V-3 -jelű övezet .....	55
83.§ .....	55
78. Természetközeli terület (Tk-1) övezet .....	55
84.§ .....	55
XII. FEJEZET .....	56
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....	56
79. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai.....	56
85.§ .....	56
XIII. FEJEZET.....	57
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....	57
86.§ .....	57
<b>1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1.....</b>	<b>58</b>
<b>2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2.....</b>	<b>59</b>
<b>3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai .....</b>	<b>60</b>
<b>4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása.....</b>	<b>65</b>
<b>5. melléklet: Előkertek szabályozása.....</b>	<b>66</b>
<b>6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek .....</b>	<b>67</b>

**Balmazújváros Városi Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**3/2021.(VII.1.) 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 Főépítész 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) szöget bezáró határvonalon érintkezik.
- d) *Zártisorú épület elhelyezés*: olyan zártisorú beépítési móddal szabályozott építési helyen belüli épületelhelyezés, mely a városközpontban és a városközpont külső oldalához csatlakozó kisvárosias lakóövezetben került szabályozásra, ahol az ingatlanok számottevő része a korábbi szabályok szerint oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült be. A teljes zártisorúsítás elérése- és az épület-elhelyezés hézagokkal történő tagolásának lehetővé tétele érdekében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által megengedett épület elhelyezési lehetőségeken kívül az épület-elhelyezés helyi szabályokkal is kiegészült.
- e) *Lakózóna*: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része, ahol az építési övezetben megengedett (lakókörnyezetet nem zavaró hatású) rendeltetések építményei elhelyezhetők, de állattartó épület nem helyezhető el. Az állattartó épületeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető épületekkel szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!
- f) *Szabadonálló épület elhelyezés*: Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Amennyiben az építési oldalt jelentő telekhatár felé néző homlokzaton huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablakai néznek, akkor legalább az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnak megfelelő távolságot kell tartani.
- g) *Csurgó távolság*: Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az oldalhatáron történő épületelhelyezés sajátos módjának fogalma, amikor az épület nem közvetlenül az építési oldalt képező telekhatáron, hanem attól 0,5- 1,0 méter távolságra kerül elhelyezésre. Ebben az esetben elegendő, ha az épület egy pontja illeszkedik legalább e meghatározott vonalra, és az épület oldalfalának többi pontja, ettől mindenütt távolabb van.

## **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 Településképeznek 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 Településképeznek védelméről” alkotott 13/2018.(VI.29.) sz. önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.
- (3) JELEN 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**
  - di) Hétvégiházas üdülőterület **Üh**

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

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

##### (2) Beépítésre nem szánt területek

- a) 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) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kb-id/VH**
  - he) Napelempark, különleges terület **Kb-En**
  - hf) Burkolt köztér **Kb-Kt**
  - hg) Burkolt fásított köztér **Kb-Ktf**
  - hh) Lovas turizmus/ lovarda területe **Kb-Lov**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határozza 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 0,5-1,0 m közötti távolságra „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 helyezkedő épületrész az utcavonaltól 3,0 m-nél több, és 1,50 m-nél kevesebb távolságra nem kerülhet.
- d) A fokozatos vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított max. 12 méter mélységig az épületet a zárt sorú 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 5. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra 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 magánutak létesítésének szabályai:**

- a) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom előtt el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembe vételével kell meghatározni.
- b) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

- c) Az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

## 7.8

### Személygépkocsik elhelyezésére vonatkozó szabályok:

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az építési övezetek előírásai szerinti módon, a hatályos jogszabályokban meghatározott mennyiségben, telken belül kell biztosítani, a Parkolóhelyek kialakításáról szóló 15/2002.(XII.3.) önkormányzati rendelet figyelembe vételével, azzal a kiegészítéssel, hogy minden lakás és üdülőegység önálló rendeltetési egysége után, telken belül, legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- (2) Személygépkocsi elhelyezési kötelezettség nem keletkezik:
- a) önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésnél,
  - b) közforgalmú személyközlekedés végállomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél,
  - c) a meglévő beépítés földszintjének vagy pincszintjének kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetésre történő módosulása esetén az Lk-1x, Lk-1, Vt-1- jelű építési övezetekben.
  - d) közkerteknél
  - e) kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérénél 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületig a Vt-1, Vt-2 építési övezetekben
  - f) vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.
- (3) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető. Amennyiben egyéb előírás a személygépkocsi elhelyezését építményben teszi kötelezővé, akkor az előírt személygépkocsi - elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.
- (4) Az egymással szomszédos sport, strand, kulturális és közösségi szórakoztató, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű személygépkocsi elhelyezési kötelezettségének biztosításához meglévő létesítmény személygépkocsi várakozóhely kapacitásának és meglévő szomszédos P+R parkoló kapacitásának 50%-a beszámítható.

### III. FEJEZET

## KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 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, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a HÉSZ előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új és visszamaradó telek eléri az építési övezetben előírt telekterületet és szélességet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonala) 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 összhangolva 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 számára szolgáló legfeljebb egy db lakás/ lakóépület építésére.
  - b) A VH területén a beépítésre szánt területeken (lakóövezetek, mezőgazdasági központok, mezőgazdasági üzemi területek) kívül, építmény csak természetvédelmi vagy legeltetési állattartási célból (állattartás építményei és állattartáshoz kapcsolódó egyéb építmény) helyezhető el, az építési övezeti előírások keretei között.
- (2) Hagyományos pásztorépítmények megőrzése - új építmények hagyományörző 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, egy gazdálkodó által legeltetésre használt területen nincs a szükséges rendeltetés céljára megfelelő, vagy alkalmassá tehető meglévő hagyományos pásztorépítmény.

- ad) Állattartó telepek nem használhatók állattartáson és az ahhoz kapcsolódó, illetve azt kiegészítő rendeltetéseken kívül más tevékenységre (tároló, gépálmás, gépszín stb.)
- 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 létesíteni.
  - 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) Építési 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 16 m<sup>2</sup>/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 (legalább 16 m<sup>2</sup>/fa sűrűséggel fásított területet) kell létesíteni. A területen belül az övezetben megengedett építmények közül termelő tevékenységnek, vagy a környezetet zaj, talaj vagy légszennyezéssel terhelő egyéb tevékenységnek helyet adó épület nem helyezhető el. Adminisztrációs, szociális épület, raktárépület, fásított parkoló a területen elhelyezhető, a telken belüli védőzóna területének legfeljebb 15%-os beépítettségével.

## VII. FEJEZET AZ EGYES SAJÁTOS 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 6. 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 gerincevezetékeket (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 telepítendőek.
  - 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 lótartás épületének kivételével) csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.
- (2) A lakótelken az előírt számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
  - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
  - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy
  - c) gépjárművel megközelíthető, min. 3,0 x 5,0 méter nagyságú szabad területen.
 Külön épületben gépjárművet csak 400m<sup>2</sup>-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 legalább 80% a-nak a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
  - bb) A már kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
  - bc) Az utcavonaltól hátrébb, a Hész szöveges rendelkezésében meghatározott (előkert vonalát jelentő) építési vonalra, elegendő az utcai homlokzat legalább egy pontjával illeszkedni, de az utcai homlokzat többi pontja az építési vonal elé nem kerülhet.

## 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) Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
  - c) Előkertes beépítés.  
Az előkertek mérete:
    - ca) Kialakult állapot esetén, a környezetéhez illeszkedve 3,0- 5,0 méter közötti, új beépítésű területek esetében 5,0 méter, kivéve, ahol a szabályozási terv ettől eltérő méretet határoz meg.
    - 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, 5 m-nél nagyobb előírt épületmagasság esetén, az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél,
  - c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 5 m-nél kisebb előírt épületmagasság esetén, 4,0 m.
- (3) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- a) sem 6,0 m-nél,
  - b) sem az előírt legnagyobb épületmagasságnál.
  - c) sem a hátsókertre néző épületrész épületmagasságánál.
  - d) A a,b,c) pontokban meghatározott esetektől eltérően, jelen rendelet 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 épületmagasság megtartása mellett.

- d) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el.
- (6) 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, az önálló rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) különálló 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 m<sup>2</sup>-t, állattartó melléképítmények esetében pedig az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Lakózóna kijelölése:
- a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 20 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónáig 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. Az épületmagasságra vonatkozó egyedi előírások**

### **26.§**

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

## **24. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai**

### **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 kiülőségű, 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 12,0 m-t eléri, vagy meghaladja. Zárt erkély közterület felé nyúló része a homlokzati hossz 4/5-ét foglalhatja el, a telekhatártól legalább 3,0 m kivételével, 3,0 m fölötti ürszelvény biztosításával. A kiülése a közterület felé legfeljebb 1,0 m lehet.
- (2) Vendéglátó terasz közterületen történő elhelyezésének szabályai:
  - a) Vendéglátó terasz közterületen - a burkolt köztér kivételével- csak közterület alakítási terv alapján helyezhető el
  - b) Vendéglátó terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.
  - c) Vendéglátó terasz közterületen csak akkor létesíthető, ha a terasz ülőhelyeit is számításba véve a szükséges illemhely kapacitás 20 m-es körzeten belül biztosított.
  - d) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület mellett visszamaradó gyalogos járőfelület 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 kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig tűzfalal ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott épületmagasság felét kell tartani.
- b) Ha a telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt oldalkert jelenti a betartandó hátsó kert méretét.



- c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott épületmagasság felét kell tartani.
- (2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:
- 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) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, előírás szerint.
  - c) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

## **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 (5,0-12,5 m épületmagasság)
  - d) Lk-1xx Kisvárosias lakóterület (6,0-12,5 m épületmagasság)
  - e) Lk-1B Kisvárosias lakóterület (Intenzív beépítésű új lakóterület)
  - f) Lk-2A Kisvárosias (zárt sorú beépítési móddal, max. 1 emeletes)
  - g) Lk-2B Kisvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, földszintes)
  - h) Lk-2C Kisvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, max. 1 emeletes)
  - i) Lk-3 Kisvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, általános)
  - j) Lk-3x Kisvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, apró telkes)
  - k) Lke-1 Kertvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, max. 1 emeletes)
  - l) Lke-2 Kertvárosias (oldalhatáron álló beépítési móddal, földszintes)
  - m) Lke-2x Kertvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, HNP panoráma)
  - n) Lke-3 Kertvárosias (oldalhatáron álló, földszintes, általános)
  - o) Lf-3 Falusias (általános)
  - p) 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.

**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 jellegű 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 parkoló terület 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.
- (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) A meglévő, lakóépület alatt elhelyezkedő garázsok rendeltetését megváltoztatni nem lehet.
- (5) A meglévő 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 előírt beépítési mód 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 építési 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 jellegű épület
- c) Az építési övezetben nem helyezhető el:
  - aa) önálló parkoló terület 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.
- (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, a Hész. 5. mellékletében meghatározottak szerint előkert nélküli, illetve „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 m<sup>2</sup> nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m<sup>2</sup>-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m<sup>2</sup>-nél.

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

**36.§**

- (1) Az építési övezetbe a városközponthoz 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) sportrendeltetést 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 m<sup>2</sup> nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m<sup>2</sup>-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m<sup>2</sup>-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 nélküliséget 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
  - ag) 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 m<sup>2</sup>-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, 6,0-9,5 m közötti épületmagassággal)
- b) Vt-2 Településközpont terület (oldalhatáron álló, 6,5 m-nél kisebb épületmagassággal)
- c) Vt-2x Településközpont terület (zárt sorú, 6,0-9,5 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) üzemanyag-töltő,
  - 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 telkek 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 telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (4) A telkek beépítési módja a Hész 3. mellékletében meghatározottak szerint, az épület utcavonalhoz viszonyított elhelyezése, a Hész 5. melléklete –előkertek szabályozása– szerint.
- (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 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetéshez kapcsolódó szállás jellegű rendeltetési egység is.

- (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) Az építési övezetben 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 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-jelű „Telken belüli védőzónát” jelölt ki. A védőzónára vonatkozó rendelkezéseket, a Hész 19.§ (3) bekezdése tartalmazza.
- (7) Az IG-2 jelű építési övezetben szabályozási tervben kijelölt „Ipari gazdasági területen belüli védő zöldterület” „IG-Z\*”jelű telken belüli védőzóna, egyben beépítési lehetőség nélküli, beültetési kötelezettséget is jelent. E terület a telkek zöldterületi fedettségébe beszámítható.

**41. Gip-3 építési övezet.**  
**Mezőgazdasági ipari terület**

**46.§**

- (1) Az építési övezetbe, azok az ipari területek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása folyik, melyek mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.
- (2) 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.
- (3) A szakhatósági előírások alapján – amennyiben szükséges – védőterületet kell kialakítani. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő 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.**  
**Településgazdálkodási 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, vagy településrendezési adottságuk a fejlesztési célok illetve helyi sajátosságok figyelembevételével egyedi.
- (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) **Kid-3**        Idegenforgalmi hasznosítású, (a biotermesztés bemutatására és hasznosítására szolgáló) különleges terület
  - f) **K-köz**        Közmű különleges terület
  - g) **K-vg**        Városgazdálkodási célú különleges terület
  - h) **K-mf**        Mintafarm különleges terület
  - i) **K-ám**        Állatmenhely különleges terület
  - j) **Ksz**        Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe
  - k) **Kmü**        Mezőgazdasági üzemi különleges terület
  - l) **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 telek 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, sport és rekreációs célú, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szállás jellegű, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a- strand- és gyógyfürdő, sport valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szállás jellegű és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
  - aa) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
  - ab) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - ac) nevelési- oktatási,
  - ad) 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 építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (5) A meglévő építési telkek felosztása nem megengedett, de telek kiegészítés telekösszevonás a szabályozási tervvel összhangban lehetséges.

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

#### **46. 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 építési 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, működtető, a tulajdonosok számára szolgáló, lakás.
- (3) Az építési övezetben alkalmazandó beépítési mód szabadonálló, előkert nélküli. Az építési helyet ennek megfelelően kell kialakítani. Az épületek elhelyezésére vonatkozóan kötelező építési vonalat nem határoz meg az előírás. Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (4) Az előírások szerint szükséges parkolóhelyeket saját telken belül, fásítottan kell kialakítani.
- (5) Az építési övezetben a teljes közművesítettség kötelező.
- (6) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

#### **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) működtető, 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. (lovas turizmus, őshonos állatfajok bemutatása.)
  - Lótarassal, 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) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
  - (6) A (2) b) pont szerint elhelyezhető, nem épületnek minősülő „megfigyelő tornyok” megengedett legmagasabb pontja 9,0 m.
  - (7) Az építési övezet közművesítettsége.
    - a) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező.
    - b) A városi szennyvízhálózatra való rákötési kötelezettség mellett, bemutatói-szemléltetési céllal saját alternatív szennyvízkezelő (pl: nádgyökérzónás) is elhelyezhető, a környezet zavarása nélkül, a szükséges védőtávolságok biztosíthatósága esetén.

**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,
  - 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) Az építési övezet területén haszonállat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (7) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
  - a) Az ingatlan beépítésre szánt területén kívül legalább kétszintes zöldfelületet kell kialakítani.
  - b) 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).

**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 épületmagasság 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 üzemeltetéséhez szükséges tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2)
  - a) A település 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 épületmagasság 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:

- A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
- A fő rendeltetéshez kapcsolódó oktatási, iroda, 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 épületmagasság 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 építési övezet az állat menhely létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) 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 építési 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 épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.

**53. Ksz- jelű építési övezet**  
**Szennyvízkezelés- tisztítás különleges területe**

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

**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:  
A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei
- b) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető:
  - ba) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
  - bb) A mezőgazdasági-üzemi területen végezhető tevékenységhez szükséges, ahhoz kapcsolódó Oktatási, iroda, egészségügyi és szociális épületek.

**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 saját tevékenységet szolgáló mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható.
- (2) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (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 Hétvégi házas (Sziki horgásztó- Keleti- főcsatorna melletti)
  - b) Üh-2 Hétvégi házas (Kadarcsi tó partján lévő)

## 57. Üh-1, Üh-2 jelű építési övezetek Hétvégiházás 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 a beépítettség legnagyobb mértékén kívül az össze s többi építési övezeti paraméter szabályozatlan, ezért az Étv. Településrendezési illeszkedési követelményei alkalmazandók, e paraméterek megállapításánál.

## 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 -beépítésre nem szánt- terület
- d) **Kb-id/VH** Idegenforgalmi hasznosítású -beépítésre nem szánt- 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.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint nem létesíthető.

**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**  
**Napelempark különleges területe**

**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- kikapcsolódás, szórakozás célját szolgáló építmények elhelyezése is igény.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
  - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
  - ab) sportolás
  - ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
  - ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgálócélú épületek / építmények.
- b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)
  - ba) gyalogos út, gyalogos tér,
  - bb) kerékpárút,
  - bc) parkosított terület
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) A „Kb-Ktf „- jelű övezetben előírt legkisebb zöldfelület arány 20 %.
- (5) Az épületet közterület alakítási terv alapján lehet elhelyezni.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 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 a telekhatártól legalább a meghatározott épületmagasság felénél távolabb, 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 földűlőút
- d) Köu-4 Közúti közlekedési terület – kiszolgáló utca
- e) Köu-5 Közúti közlekedési terület – Gyalogos és vegyes használatú út,
- f) Kerékpár utak
- g) KÖk Kötöttpályás (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 szintbeli vasút- közút kereszteződés

- a) A Csegei utca keresztezésénél
- b) A Bójai- Hortobágy utca vonalán
- c) A Kastélykert utca- Böszörményi utca vonalán

Tervezett szintbeli 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 közterületalakítási terv alapján lehet, a Településképi Rendeletben lehatárolt területeken, az ott meghatározott településképi követelmények, és e rendelet jelen bekezdés b) pont rendelkezéseinek figyelembe vételével.

b) A pavilonok kialakításának szabályai:

- ba) Kialakítható bruttó alapterület: 10 m<sup>2</sup>
- 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 lakó-épületek 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 teherbírására 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. Gyermekekocsival, kerekesszéssel 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 épület, újságot, ajándéktárgyat, édességet, virágot árusító kereskedelmi rendeltetésű 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) <b>Ev</b>	Védelmi erdő
b) <b>Eg</b>	Gazdasági erdő
c) <b>Ek</b>	Közzóléti 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 közzóléti 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.

## 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 gyeper, HNP védőövezetében
  - c) Msz-V Mezőgazdasági terület - többségében szántó, HNP védőövezetében
  - d) Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyeper, 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 teljes területével udvar céljára kivont telkek, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.
- (3) Az övezetben (a VH területén) az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények csak a legalább 300 000 m<sup>2</sup> (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 épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól a megengedett legnagyobb épületmagasság felének megfelelő, közterülettől pedig legalább 5 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 teljes területével udvar céljára kivont telkek, ahol az építmények elhelyezhetőségének alsó korlátja 3000 m<sup>2</sup>, és a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.
- (5) Birtokközpont nem alakítható.
- (6) Az épületeket maximum 4,5 m épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább a megengedett legnagyobb épületmagasság felének megfelelő, közterülettől pedig legalább 5 méter távolságra (A Világörökségi Helyszín határától 500 m-nél távolabb, a technológiai építményeket a épületmagasság 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, 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. A fentiekben felsorolt építmények a 6000m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében helyezhetők el, a földterület legfeljebb 3%-os beépítettségével.
- (3) A (2) bekezdés előírása alól kivételt képeznek a művelésből teljes területével udvar céljára kivont telkek, ahol az övezetben megengedett tevékenységet szolgáló építmények a telekterület legfeljebb 10%. beépítettségével helyezhetők el.

- (4) Birtokközpont nem alakítható.
- (5) Az épületeket maximum 8,0 m épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább a megengedett legnagyobb épületmagasság felének megfelelő, közterülettől pedig legalább 5 méter távolságra. (A Világörökségi Helyszín határától 500 m-nél távolabb, a technológiai építményeket a épületmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.)

### **73. Mgy-1 övezet**

#### **Többségében gyeplő, legelő művelésű mezőgazdasági terület**

##### **78.§**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az előírt beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.
- (3) Épületeket 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de 10000 m<sup>2</sup> területet el nem érő művelésből udvar céljára kivett telek a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
  - b) Az 1 hektárt meghaladó terület nagyságú művelésből kivett telek 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 (6000m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de 10000 m<sup>2</sup> területet el nem érő művelésből udvar céljára kivett telek a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be. Ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak, ott a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakóépület a 6000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű ingatlanon is elhelyezhető.
  - b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett telek 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 maximum 8,0 m épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább a megengedett legnagyobb épületmagasság felének megfelelő, közterülettől pedig legalább 5 méter távolságra.
- A technológiai építményeket a épületmagasság 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, a b) pont szerinti korlátozások figyelembe vételével.
- b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, Natura 2000 különleges természetmegőrző területen, az országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetében birtokközpont csak művelésből kivett területen alakítható.

## **76. Mk- jelű övezet**

### **Kertgazdálkodásra szolgáló, mezőgazdasági terület**

### **81.§**

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 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 m<sup>2</sup>. 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 a kialakult építési oldalt képező telekhatártól 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.

- (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 puffterületének 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. június 30.

Hegedüs Péter  
polgármester

Dr. Hajdu Miklós  
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:  
Balmazújváros, 2021. július 1.-én

**1. melléklet: Külterület 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 <sup>2</sup> )	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	≤ 5,0
11	Lk-2C	O	360	12	30	60	20	≤ 6,5
12	Lk-3	O	500	14	30	40**	30	≤ 5,0
13	Lk-3x	O	400	14	20	50**	20	≤ 5,0
14	Kertvárosias lakó övezetek							
15	Lke-1	O, lkr	350	14	-	35	45	≤ 7,0
16	Lke-2	O, lkr	350	14	-	35	45	≤ 5,0
17	Lke-2x	O, lkr	350	14	-	35	45	≤ 5,0
18	Lke-3	O	500	14	-	35	45	≤ 5,0
19	Lf-3	O	500	14	35	30	40	≤ 5,0
20	Lf-4	O	700	14	50	30	40	≤ 5,0

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.

\* Melléképületekre, melléképítményekre az előírt legkisebb épületmagasság nem vonatkozik.

\*\* Kisvárosias építési övezetben elhelyezkedő Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége, az építési övezeti előírástól függetlenül, 60 % lehet.

**2. táblázat:**  
**Vegyes övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb épület- 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	70	20	6,0*- 9,5
5	Vt-2	O	300	10	30	70	20	> 6,5
6	Vt-2x	SZ	300	10	30	70	20	6,0*- 9,5
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 fő rendeltetést kiszolgáló, azt kiegészítő funkciójú épületekre az előírt legkisebb épületmagasság nem vonatkozik.

\*\*Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség 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
2	<b>övezeti jele</b>	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	épület- magasság (m)
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági építési övezetek							
4	<b>Gksz-1</b>	SZ	1000	18	-	50	20	≤ 6,5
5	<b>Gksz-2</b>	SZ	3000	25	-	50	20	≤ 7,5
6	Általános gazdasági építési övezetek							
7	<b>Gá-1</b>	SZ	1500	25	-	50	20	≤ 7,5
8	Ipari gazdasági építési övezetek							
9	<b>Gip-1</b>	SZ	1000	20	-	40	25	≤ 12,0
10	<b>Gip-2</b>	SZ	4000	30	50	40	25**	≤ 9,0*
11	<b>Gip-3</b>	SZ	1500	30	50	40	25	≤ 7,5*
12	<b>Gip-4</b>	SZ	1500	30	50	40	25	≤ 9,0*

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

\*\*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	<b>Övezeti jele</b>	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület %	
3	<b>Krek-1</b>	Szabadon álló	2000	-	-	30	50	9,0
4	<b>Krek-x</b>	Szabadon álló	1 Ha	-	-	20	60	12,5
5	<b>Kid-1</b>	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	30	40	6,0
6	<b>Kid-2</b>	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	20	60	6,0
6	<b>Kid-3</b>	Szabadon álló /SZ/	2000	50	-	20	30	7,5*
7	<b>K-köz</b>	Szabadon álló /SZ/	100	-	-	40	40	6,0*
8	<b>K-vg</b>	Szabadon álló /SZ/	2000	-	-	40	40	7,5*
9	<b>K-mf</b>	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	-	-	10	40	7,0*
10	<b>K-ám</b>	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	40	40	4,5
11	<b>Ksz</b>	Szabadon álló /SZ/	400	20	-	40	40	6,0*
12	<b>Kmü</b>	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	40	9,0*
13	<b>Kmü-VH</b>	Szabadon álló /SZ/	K	K	-	40	40	7,0*

\*Az épület részét képező, annak tömegéből kiálló technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, növelhető.

\*\* 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 <sup>2</sup> )	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**

## **5. melléklet: Előkertek szabályozása**

## **6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek**

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

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