

# Nemzeti Jogszabálytár – Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó

## Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 21/2005. (VI.24.) önkormányzati rendelete

### Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról<sup>1</sup>

Hatályos: 2023. 07. 01

<sup>2</sup>Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdés 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) és az épített környezet alakításáról szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 13. § \(1\) bekezdés](#)ében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdése szerinti államigazgatási szervek: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép – Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat; Besenyszög Város Önkormányzata; Tiszapüspöki Község Önkormányzata; Szajol Község Önkormányzata; Tiszatenyő Község Önkormányzata; Kétpó Község Önkormányzata; Kuncsorba Község Önkormányzata; Örményes Község Önkormányzata; Fegyvernek Város Önkormányzata; Nagykőrű Község Önkormányzata; Csataszög Község Önkormányzata; továbbá Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló [23/2017. \(X.19.\) önkormányzati rendelet](#)ben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Törökszentmiklós városban lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek; a törökszentmiklói ingatlanok tulajdonosai; a Törökszentmiklós városban működő gazdasági társaságok, érdekképviselői és civil szervezetek, egyesületek, egyházak és vallási közösségek; minden, településfejlesztési, településrendezési eljárással érintett építészeti, mérnöki szakmai érdekképviselői szervezet, egyesület, magán és jogi személyek, aki a városban székhellyel vagy irodával rendelkezik véleményének kikérésével a következőket rendeli el:<sup>3</sup>

#### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. §

#### A rendelet hatálya

(1) <sup>4</sup> E rendelet hatálya Törökszentmiklós város közigazgatási területére, külterületen az M4 gyorsforgalmi út szabályozási vonala által határolt területre, valamint a külterületen az M4 gyorsforgalmi út melletti 0665/28 hrsz és a kisajátítás után visszamaradó 0665/34 hrsz-ú területre terjed ki.

(2) <sup>5</sup> Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak

- az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv

- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(továbbiakban: OTÉK\)](#)

- Belterület Szabályozási Terve (rajtszám: TRT-03-03; 03-04; 03-05; 03-6; 03-7; 03-8; 03-8/m; 03-9; 03-09/M 03-10; 03-11; TRT-03/m1), TRT-03/§”/M és TRT-03/06/M, TRT-03/10M, TRT-03/11M, TRT-03/13M, TRT-03/12M<sup>6</sup>

- Külterület Szabályozási Terve (rajtszám: TRT-03-a: TRT-03- a/m2 – jelű szabályozási tervlap, TRT-03-a/m3 TRT-03-a/m4 TRT-03-a/m5, TRT-03-a/m6, TRT-03-a/m7, TRT-03-a/m8 TRT-03-a/m9 – TRT-03-a/m10 és TRT-03-a/m11- jelű szabályozási tervlap, TRT-04/1/m2 jelű szabályozási tervlap)

- a Szabályozási tervek átnézeti szelvényezése és jelkulcsa (TRT-03.a.)

- „Kül- és belterület vízminőség-védelmi Szabályozási terve: TRT-05”

- a jelen Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ)

előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.

(4) Jelen rendeletet az M=1:10000 méretarányú külterület és az M=1:2000 méretarányú belterületi szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

1/A. §<sup>7</sup> A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI.8.\) Korm. rendelet 28. § \(3\) bekezdésének](#) megfelelően az **OTÉK**-nál megengedőbb tartalmú szabályozásokat jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.

2. §

### **Szabályozási elemek**

(1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemeit és azok térbeli helyeit a Szabályozási Tervek tartalmazzák.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- Az igazgatási határ
- A belterületi határ és annak tervezett változásai
- A beépítésre szánt terület határa
- A közterületek és az egyéb nem közterületi funkciójú területek kötelező szabályozási vonallal jelölt határa
- A szabályozási szélesség – a közterületeknél a kötelező szabályozási vonalak közötti méretben meghatározott minimális távolság
- Az övezeti határ
- Az övezeti előírások, ezen belül
- A területfelhasználási és övezeti besorolás,
- A beépítési mód,
- A legnagyobb beépítettség mértéke,
- A telekszélesség, a telekmélység, a telekterület, ha azt az övezeti előírás meghatározza,
- A minimális zöldterület,
- A megengedett legnagyobb építménymagasság,
- Az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális méretei,
- Az építési hely, ha azt a szabályozási terv jelöli,
- A kötelező építési vonal, ha azt a szabályozási terv jelöli.

II. Fejezet

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

3. §

#### **A város közigazgatási területének felhasználása**

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból

a.) beépítésre szánt területbe (beépített, további beépítésre kijelölt)

b.) beépítésre nem szánt területbe

lett besorolva.

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

##### **Lakóterületek – jele: L**

- nagyvárosi – jele: **Ln**
- kisvárosias lakóterület – jele: **Lk**
- kertvárosias lakóterület – jele: **Lke**
- falusias lakóterület – jele: **Lf**

##### **Vegyes területek – jele: Vt**

- településközpont vegyes terület – jele: Vt
- központi vegyes terület – jele: Vk

##### **Gazdasági területek – jele: G**

- kereskedelmi-szolgáltató terület – jele: Gksz

- ipari-gazdasági terület - jele: Gip

- mezőgazdasági üzemek (telepek) területe – jele: Gmg

#### **Üdülő terület – jele: Ű**

- üdülőházas terület – jele: Űü

- hétvégi házas terület – jele: Űh

#### **Különleges területek – jele: Kü**

<sup>8</sup>**Különleges beépítésre szánt terület a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület - jele: Kü-7**

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

##### **<sup>9</sup>Különleges beépítésre nem szánt terület**

- a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület – jele: **Kb-En**

##### **Közlekedési és közműterületek – jele: KÖ**

- Közlekedési terület – közút terület – jele: **KÖu**

- Közlekedési terület – vasút terület – jele: **KÖk**

- Közlekedési terület – légi közlekedés területe (heliport) – jele: **KÖl**

##### **Zöldterületek – jele: Z**

- közpark és egyéb zöldterületek

##### **Erdőterületek – jele: E**

- gazdasági célú erdőterület – jele: Eg

- védőerdő terület – jele: Ev

- egészségügyi - turisztikai erdő terület – jele: Ee

##### **Mezőgazdasági területek – jele: M**

- Általános mezőgazdasági terület – jele: Má

- Kertes mezőgazdasági terület – jele: Mk

##### **Vízgazdálkodási területek – jele: V**

- Folyóvizek területe – jele: Vf

- Állóvizek területe – jele: Vtó

- Vízbeszerzési és vízmű területek – jele: Vg

- Ideiglenes vízfolyások - nyílt csapadékvíz elvezető árkok területe – jele: Vcs

- Ártéri területek – jele: Vár

Az övezeti besorolások területét a Szabályozási Tervek határozzák meg és határolják le.

#### **4. §.<sup>10</sup>**

(1) A szabályozási terven a meglévő belterületi határ és a beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt terület határa jelölve van.

(2) Belterületbe vonás tervezett a TRT - 03- a/m6 jelű szabályozási terven jelölt 10701/1, 10701/2, 10702 - 10773, 0363/13 - 0363/42 és 0363/47, 0363/43, 0363/44, 0363/45, 0363/46 10774/1, 10775, 10776, 10777, 10778, 10774/2 hrsz-ú területen

(3) Belterületbe vonás tervezett a TRT - 03- a/m8 jelű szabályozási terven jelölt 10401/1 hrsz-tól 10490/3 hrsz - ú területen

#### **Belterületi határ**

#### **5. §**

##### **A telekalakítás szabályai**

(1) A területfelhasználási egységeken belüli telek-alakítások csak a Szabályozási Terv figyelembe vételével végezhetők.

(2) Új építési telek esetén a jelen rendeletben meghatározott legkisebb telekméretnél (terület, szélesség, mélység) kisebb telek kialakítását nem lehet engedélyezni.

(3) A telkek egyszerű körvonalú, könnyen beépíthetők lehetnek. Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

(4) A jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében az építési hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az 1997. évi LXXVIII. Tv. [24. § \(3\) bekezdése](#) alapján az utak és közművek létesítésére és üzembehelyezésére, vagy a létesítés és üzembehelyezés költségeinek viselésére kötelezheti.

6. §

### **Építésre alkalmas telkek kialakításának feltételei**

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető a telekalakítás.

(2) A HÉSZ érvényességi területén belül beépítésre szánt telkek megközelítését közterületről, vagy magánútról biztosítani kell.

(3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az [OTÉK](#) és a HÉSZ előírásainak betartásával épület építésére kerül sor, úgy a megközelítést a [\(2\) bekezdés](#) szerint kell biztosítani.

(4) Valamennyi övezetben elhelyezhető:

- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok és a HÉSZ előírásainak keretei között,
- a köztárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, ha azok a terület használatát nem korlátozzák.

7. §

### **Általános építmény-elhelyezési előírások**

(1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
- személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
- a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
- az építmény:
  - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
  - a levegő minőségét,
  - a zajvédelmi rendeletekben előírt határ-értékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(3) Meglévő épületen csak akkor végezhető építési tevékenység, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, ill. az építési tevékenységnél az előírások teljesíthetőek. Az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha a jelen szabályzat előírásait maradéktalanul teljesítik.

(4) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az [OTÉK](#) és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(5) Az állattartással kapcsolatos előírásokat a város Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

(6) A fentiekben túl figyelembe kell venni a VI. fejezetben lévő előírásokat is.

(7) Az építési övezetekben a kialakítható (még nem, vagy jellemzően nem beépített, ill. átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell alkalmazni. ( 19.-[30. §](#))

(8) Az építési övezetekben a már kialakult területeken a [\(7\) bekezdés](#)ben hivatkozott előírástól az alábbiak szerint lehet eltérni:

a.) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető.

b.) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható terület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek tovább nem csökkenthetők.

c.) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új

épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának az átlagát.

d.) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, az 1997. évi LXXVIII. évi tv. 18. § (2) bekezdés szerinti illeszkedési elvnek megfelelően az építménymagasság, beépítettség előírásánál, a közvetlenül érintett telkek (2-2 db), ill. a kialakult (meglévő) építmények paramétereinek figyelembe vételével.

(9) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt, vagy jelen szabályzatban meghatározott építési helyet, ezek hiányában az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a.) Meglévő állapot esetén az utcában kialakult jellemző előkertet kell figyelembe venni, ami egyben a kötelező építési vonal is.

b.) Az előkert új utcanyitás esetén 5 m. Ez egyben a kötelező építési vonal is, ami jelen esetben egybe esik az építési hely utca felé eső építési határvonalával.

c.) Az oldalkert – szabadonálló beépítés esetén – az építménymagasság fele, de legkevesebb 3 méter. Ez egyben a kötelező építési vonal is, ami jelen esetben egybe esik az építési hely építési határvonalával.

d.) Az oldalkert – oldalhatáron álló beépítés esetén – az építménymagasság, de legalább 6 méter.

e.) Az oldalkert – oldalhatáron álló földszintes beépítés esetén – 4 méter lehet, ha az oldalkertre az épületnek nincsenek nyílásai (tűzfalás kialakítás).

(10) Oldalhatáron álló beépítés esetén kettőnél több rendeltetési egységű építmény nem építhető. Ilyen igény esetén előzetes elvi építési engedélyt kell kérni a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény el-helyezhetősége) tisztázása céljából és az 1997. évi LXXVIII. tv. 18. § (2) bekezdésében meghatározott illeszkedési elv szerint kell eljárni.

(11) Telken építmény (lakó, nem lakás céljára szolgáló, gazdasági, állattartási) csak építési helyen belül helyezhető el

(12) A kötőpályás közlekedési területtel (Kök övezet) érintkező lakótelkek hátsókerterje 10,00 méter, melyben épület, építmény nem helyezhető el, fenti területet védő funkciót betöltő zöldterületként kell fenntartani.

(13) A szabályozási tervlapon jelölt országos vízminőség védelmi terület övezetében keletkezett szennyvizek belterületen csak szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötéssel és szennyvíztisztítással kezelhetők, külterület beépítésre zárt területein zárt, szigetelt szennyvíztározó építése, továbbá a szennyvíz szippantással történő kijelölt szennyvíztelepre szállítása kötelező.”

### III. Fejezet

#### Építésügyi követelmények

#### 8. §

#### Építmények elhelyezésének feltételei

(1) Építési engedély csak az [OTÉK 1. § \(2\) bekezdésének](#) és a jelen rendeltben előírt feltételeknek megfelelő telekre adható.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és építési övezete a Szabályozási terv szerint megváltozik, telekalakítás és építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) A [\(2\) bekezdésben](#) foglaltaktól eltérően az építés és telekalakítás a szabályozási tervtől eltérő területhasználat esetén csak a [6. § 2](#) bek. szerint engedélyezhető.

(4) A külön rendelettel elrendelt változtatási tilalom alá eső területen építési telket alakítani, építési tevékenységet folytatni, arra engedélyt adni, valamint értéknövelő változtatást végezni az életveszély elhárításán kívül nem lehet.

(5) Állattartó épület építése az építési helyen belül, és a tevékenységhez kapcsolódó építmények létesítése az övezeti előírások és a város állattartási rendeletének együttes alkalmazásával engedélyezhető.

(6) A Településszerkezeti tervben távlati fejlesztésre kijelölt területek végleges hasznosításáig az ingatlanok használata - átmenetileg - a jelenlegi rendeltetésüknek megfelelően történhet.

(7) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló [46/1997. \(XII. 29.\) KTM rendelet 9. §-ában](#) meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja a kijelölt műemléki környezetben, valamint a lehatárolt helyi értékvédelmi területen belül:

Az építmények felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése.

Az építmények közterületről és közterületként használt területekről látszó homlokzati felületein a 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámfelület csak építési engedéllyel létesíthető. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a reklámhordozó műszaki terveit, ill. a homlokzati tervrajzot, és fotót a létesítményről.

Minden 50 m<sup>2</sup> területet meghaladó térburkolat.

(8) Az építési engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építésügyi védelem alá vont épületek esetében felmérési tervdokumentációt kell

készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek (a pince- és a tetőtéri szint is) alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési tervnek továbbá tartalmaznia kell fotódokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei megjelennek. A felmérési tervnek ki kell terjednie az építészeti értékek, homlokzatképzés, belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők (kapuk, ablakok, ajtók) részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítására kell törekedni, illetve az értékeket meg kell őrizni. Utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentációval kell kiegészíteni.

(9) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen új épület, pavilon elhelyezése csak az építési vonalakat meghatározó elvi építési engedély alapján engedélyezhető.

(10) A fentiekén túl figyelembe kell venni a VI. fejezetben lévő előírásokat is.

#### IV. Fejezet

### KÖRNYEZETVÉDELEM

#### 9. §

#### **Általános előírások**

(1.) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezetszennyezést, kizárja a környeztkárosítást.

(2.) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezet-védelem előírásait.

#### 10. §

#### **A föld védelme**

Építmények létesítése illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.

#### 11. §

#### **A vizek védelme**

Lakóépületek, ipari, mezőgazdasági és szolgáltató létesítmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező szennyvíz és hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.

#### 12. §

#### **A levegőtisztaság védelme**

A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (a továbbiakban: létesítmény) - így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény -, levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

#### 13. §

#### **Zaj és rezgés elleni védelem**

A település belterületének zaj és rezgés elleni védelméről a szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.

#### 14. §

#### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.

#### 15. §

#### **Sugárzás**

A sugárzás tekintetében az érvényben levő törvényekben foglaltakat kell figyelembe venni.

#### V. Fejezet

### TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

#### 16. §

#### **A természet értékeinek védelme, táj- és tájképvédelem**

(1) A város országos és helyi jelentőségű védett természeti területekkel/értékekkel egyaránt rendelkezik.

(2) A természeti értékek védelméről szóló vonatkozó hatályos törvény és Az erdők védelméről szóló vonatkozó hatályos törvény előírásai

betartandók.

17. §

### Régészeti értékvédelem

(1) A régészeti lelőhelyek védelméről a [2001. évi LXIV. törvény](#) a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. ([2001. évi LXIV. törvény](#) a kulturális örökség védelméről [22. §](#) (3)).

18. §

### Építészeti értékvédelem

A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el.

VI. Fejezet

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK,

ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSA

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK (ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK)

19. §

#### A területre vonatkozó általános előírások

(1) A beépítésre szánt területeken építési telket kialakítani a terv kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.

(2) Az épületek az építési helyen belül az építési vonalig helyezhetők el.

(3) A beépítésre szánt területek övezeti kódjának létrehozása az alábbiak szerint történt:

Pl. az övezet jele: Lf-1 – ahol

Lf - területfelhasználási kategória

1 – a lehetséges építési övezet jele a segéd táblázat szerint, melyben szabályozva van:

- a beépítés módja

- a telek kialakítható legkisebb mérete (m<sup>2</sup>)

- a max. beépítés beépítési arány (%)

- az építménymagasság (m)

- a max szintterületsűrűség

- min. zöldfelület aránya (%)

A területfelhasználási egység jelei:

A területfelhasználás	Jel
Nagyvárosi lakóterület	<b>Ln</b>
Kisvárosi lakóterület	<b>Lk</b>
Kertvárosi lakóterület	<b>Lke</b>
Falusi lakóterület	<b>Lf</b>
Vegyes terület településközpont	<b>Vt</b>
Vegyes terület központ	<b>Vk</b>
Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	<b>Gksz</b>
Gazdasági terület - ipari	<b>Gip</b>
Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe	<b>Gmg</b>

A területfelhasználás	Jel
Üdülő terület	Üü
Hétfélig üdülőterület	Üh
Különleges terület	Kü
<sup>11</sup> A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Kü-7

A beépítési mód jelei:

Beépítési mód	Jel
Szabadon álló beépítés	Sz
Oldalhatáron álló beépítés	O
Ikres beépítés	Ikr
Zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítés	Z

**Beépítésre szánt területeken – az építési övezetekben, építési használati célból - az építési telkekre meghatározott szabályozás összefoglaló táblázata:**

Területfelhasználási egységek építési használata		Az építési telek							
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület ( a beépítés jellege ) jele	Beépítés jellege szerinti építési övezeti jele	Beépítési módja	Beépítési mód jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)
LAKÓTERÜLET	Nagyvárosias Ln	Ln-1	szabadonálló	SZ-1	900	25	18,0	3,00	10
		Ln-2	szabadonálló	SZ-2	1 800	25	18,0	3,00	20
		Ln-3	szabadonálló	SZ-Z	700	45	18,0	2,50	20
	Kisvárosias Lk	Lk-1	szabadonálló	SZ-1	700	30	12,5	1,60	30
		Lk-2	szabadonálló	SZ-2	900	30	12,5	1,60	30
		Lk-3	oldalhatáron álló	O-k	450	30	K	1,60	30
		Lk-4	oldalhatáron álló	O-1	700	30	6,0	1,60	30
		Lk-5	oldalhatáron álló	O-K	400	30	K	1,60	30
	Kertvárosias Lke	Lke-1	oldalhatáron álló	O-1	700	30	7,5	0,60	50
		Lke-2	oldalhatáron álló	O-2	900	30	7,5	0,60	50
		Lke-3	oldalhatáron álló	O-K	600	30	K	0,60	50
		Lke-4	oldalhatáron álló	O-1	700	30	4,5	0,60	40
		Lke-5	oldalhatáron álló	O-K	550	35	K	0,60	40
		Lke-5*	oldalhatáron álló	O-K	400	35	K	0,60	40
	falusias Lf	Lf-1	oldalhatáron álló	SZ-1	900	30	6,0	0,50	40



		Lf-2	oldalhatáron álló	SZ-2	700	30	6,0	0,50	40
		Lf-3	oldalhatáron álló	O-1	900	30	4,5	0,50	40
		Lf-4	oldalhatáron álló	O-K	700	30	K	0,50	40
		Lf-4*	oldalhatáron álló	O-K	550	30	K	0,50	40
		Lf-5 <sup>12</sup>	oldalhatáron álló	O	700	15	6,0	0,3	50
VEGYES TERÜLET	Település-központi vegyes Vt	Vt-1	szabadonálló	SZ	500	60	12,5	2,00	20
		Vt-2	oldalhatáron álló	O	360	75	12,5	2,50	12
		Vt-3	zárt sorú	Z	180	80	12,5	3,00	10
		Vt-4	kialakult	K	K	80	K	3,50	10
	Központi vegyes Vk	Vk-1	szabadonálló	SZ	600	60	9,0	2,40	20
		Vk-2	oldalhatáron álló	O	450	75	9,0	3,50	12
		Vk-3	zárt sorú	Z	180	80	9,0	3,50	10
		Vk-4	kialakult	K	K	90	K	3,00	5
GAZDASÁGI TERÜLET	Kereskedelmi, szolgáltató Gksz	Gksz-1	szabadonálló	SZ-1	1 000	55	7,5	2,00	40
		Gksz-2	szabadonálló	SZ-2	2 000	45	9,0	1,50	40
		Gksz-3	kialakult	K	500	60	K	2,50	20
	Ipari Gip	Gip-1	szabadonálló	SZ-1	2 000	45	9,0	1,50	40
		Gip-2	szabadonálló	SZ-2	3 000	40	12,5	1,50	40
		Gip-3	kialakult	K	1 500	60	K	2,00	30
	Mezőgazdasági üzemek (telepek) Gmg	Gmg	szabadonálló	SZ	2 000	45	12,5	1,50	30
ÜDÜLŐTERÜLET	Üdülőházas Üü	Üü-1	szabadonálló	SZ_1	1 100	15	9,0	1,50	40
		Üü-2	szabadonálló	SZ-2	700	15	9,0	1,50	40
		Üü-3	oldalhatáron álló	O-1	500	20	6,0	0,50	40
		Üü-4	ikresen csatlakozó	Ikr-1	360	25	6,0	1,00	35
	Hétféligi házas Üh	Üh-1	szabadonálló	SZ-1	550	15	4,5	0,50	60
		Üh-2	oldalhatáron álló	O-1	360	20	4,5	0,50	50
		Üh-3	ikresen csatlakozó	Ikr-1	360	20	4,5	0,50	50
KÜLÖNLEGES TERÜLET Kü	Kü-1	szabadonálló	SZ	900	55	10,0	2,50	50	
	Kü-2	kialakult vegyes	K	1 200	45	K	0,50	85	

		Kü-3	kialakult zöldterület	K(Z)	2000	15	K	-	85
		Kü-4 <sup>13</sup>	szabadonálló	SZ	1500	40	7,50	1	40
		Kü-4* <sup>14</sup>	szabadonálló	SZ	200	40	7,50	1	40
		Kü-5 <sup>15</sup>	szabadonálló	SZ	2000	15	9,50	0,4	40
		Kü-6 <sup>16</sup>	szabadonálló	SZ	2000	15	5,50**	0,4	40
		Kü-7 <sup>17</sup>	szabadonálló	SZ	3000	20	4,5	1	60
Gazdasági terület <sup>18</sup>	Kereskedelmi, szolgáltató Gksz	Gksz-7	szabadonálló	SZ	2000	30	10,5	1,5	35

K= kialakult (meglévő telek, építménnyel beépített telek)

\* = kizárólag a telek területének nagyságában eltérő

\*\*= Madármegfigyelő és tűzfigyelő esetén 12,00 m

19

Terület felhasználási egységek építési használata		Az építési telek							
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület (a beépítés jellege, jele)	Beépítés jellege szerinti építési övezet jele	Beépítési módja	Beépítési mód jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség	Építmények legnagyobb építmény magassága	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület
	Kereskedelmi-szolgáltató Gksz	Gksz-1	szabadonálló	SZ-1	1 000	55	7,5	2,00	40
		Gksz-2	szabadonálló	SZ-2	2 000	45	9,0	1,50	40
		Gksz-3	kialakult	K	500	60	K	2,50	20
		<b>Gksz-4</b>	<b>szabadonálló</b>	<b>SZ-4</b>	<b>5 000</b>	<b>30</b>	<b>6,0</b>	<b>1,2</b>	<b>30</b>
<sup>20</sup> Gazdasági terület	<b>Kereskedelmi, szolgáltató Gksz</b>	<b>Gksz-5</b>	<b>szabadonálló</b>	<b>SZ-1</b>	<b>2000</b>	<b>60</b>	<b>12,5</b>		<b>20</b>
<b>Gazdasági terület<sup>21</sup></b>	<b>Kereskedelmi, szolgáltató Gksz</b>	<b>Gksz-6</b>	<b>szabadonálló</b>	<b>Sz</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>12,5</b>	-	<b>30*</b>
Vegyes terület <sup>22</sup>	Település központi vegyes Vt	Vt-5	zárt sorú	Z	350	60	9,50		10
Gazdasági terület <sup>23</sup>	Ipari Gip	Gip-4	szabadonálló	SZ	1500	50	9,50		30
gazdasági terület <sup>24</sup>	Mezőgazdasági üzemek, állattartó telepek (Gmg1)	<b>Gmg1</b>	szabadonálló	SZ	2000	50	6,00	1,50	30
vegyes terület <sup>25</sup>	Település központi vegyes terület (Vt)	<b>Vt-6</b>	Kialakult	K	1000	60	7,50	2,00	30

\*: A 26/B. § kiegészítő előírást tartalmaz

(4) A város lakóterületi telkein az épületek az alábbiak figyelembevételével kerülhetnek elhelyezésre:

- A Szabályozási Terv alapján előírt építési helyen (az elő- oldal- és hátsókerttel csökkentett telekméreten) belül a maximális beépítési %-nak megfelelő nagyságú területtel építhető be, de ez az érték nem lehet több, mint 500 m<sup>2</sup>.

(5) A kötelező építési vonal – ha a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik – az építési hely közterület felé eső határvonala. Sarokbeépítésnél mindkét közterületi határvonal figyelembeveendő.

(6) Az egyes építési övezetekben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.

(7) A város területén az előírt építmény magasságtól eltérő magasságú tornyok ill. nagy méretű kémények csak az igényelt technológia függvényében az alábbi övezetekben létesíthetők:

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- Gazdasági-Ipari terület (Gip-1 ill. Gip-2 övezet)
- Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe (Gmg)
- Különleges terület (Kü)

(8) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(9) A tető hajlásszöge a környezethez illeszkedően választható meg.

(10) Nagyvárosi lakó-, és Településközponti vegyes területen lévő többszintes épület garázsszintjén a gépkocsitároló rendeltetésének megváltozása csak a változás miatt megszűnt és az új funkciónak megfelelő számú férőhely egyidejű kialakítása mellett engedélyezhető.

## LAKÓTERÜLETEK

### 20. §

#### **Nagyvárosi lakóterületek (Ln)**

(1) A szabályozási terven **Ln** jellel jelölt nagyvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 18,00 m-es épületmagasságot nem meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A tervben a következő nagyvárosi lakóterületi övezet került kialakításra:

- Ln-1 – szabadonálló lakóépületek övezete, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>
- Ln-2 – szabadonálló lakóépületek övezete, telekméret min. 1800 m<sup>2</sup>
- Ln-3 – zártosuló lakóépületek, telekméretmin 700 m<sup>2</sup>

(3) Kialakított úszótelken építmény a telekalakításról szóló rendelet előírásainak betartásával helyezhető el.

(4) A nagyvárosias lakóterületen a meglévő lakóépületeken kívül az alábbiak figyelembe vételével az [OTÉK 11. § \(2\) bekezdés](#) szerinti épületek helyezhetők el:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, amennyiben egy rendeltetési egységének szintterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup>-t
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, amennyiben egy egységének beépített szintterülete nem haladja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t

(5) A nagyvárosias lakóterületen az alábbiak figyelembe vételével az [OTÉK 11. § \(3\) bekezdés](#)ében előírtak az 1./, 2./ pontban megjelölt építmények kivételesen elhelyezhetők:

- szálláshelyet szolgáltató épület, amennyiben beépített szintterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.
- igazgatási épület, amennyiben beépített szintterülete nem haladja meg az 500 m<sup>2</sup> területet.

(6) A nagyvárosias lakóterületen belül nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás, valamint önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára

(7) A fentiekben túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

### 21. §

#### **Kisvárosias lakóterületek (Lk)**

(1) A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt kisvárosi lakóterület sűrű beépítésű, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A tervben a következő kisvárosias lakóterületi építési övezetek kerültek kialakításra:

- **Lk-1** – szabadon álló, telekméret min 700 m<sup>2</sup>

- **Lk-2** – szabadon álló, telekméret min 900 m<sup>2</sup>

- **Lk-3** – oldalhatáron álló, telekméret min 450 m<sup>2</sup>

- **Lk-4** – oldalhatáron álló, telekméret min 700 m<sup>2</sup>

- **Lk-5** – oldalhatáron álló, telekméret min 400 m<sup>2</sup>

(3) A kisvárosi lakóterületen a lakóépületeken kívül az [OTÉK 12. § \(2\) bekezdés](#) szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A kisvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

- Szálláshely szolgáltató épület

- Igazgatási épület

- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény

(5) A kisvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

termelő kertészeti építmény

üzemanyagtöltő állomás

önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára

(6) Az övezet területén jelen előírások feltételeinek betartásával az önálló rendeltetési egységek számszerű korlátozás nélkül kialakíthatók.

(7) Az építési övezeten belül garázsokat egységes építészeti kialakítás mellett csoportosan lehet elhelyezni.

(8) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

22. §

### **Kertvárosias lakóterületek (Lke)**

(1) A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű.

(2) A tervben a következő kertvárosias lakóterületi építési övezetek kerültek kialakításra:

- **Lke-1** – oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

- **Lke-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>

- **Lke-3** – oldalhatáron álló, telekméret min. 600 m<sup>2</sup>

- **Lke-4** – oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

- **Lke-5** – oldalhatáron álló, telekméret min. 550 m<sup>2</sup>

- **Lke-5\*** – oldalhatáron álló, telekméret min. 400 m<sup>2</sup>

(3) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

legfeljebb négylakásos társasház ( a [7. § \(10\) bekezdés](#) figyelembevételével).

helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület

egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

(4) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény

sportépítmény

a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(5) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás

- négynél több lakást tartalmazó lakóépület

- négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület

- közösségi szórakoztató, kulturális épület

- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára

- termelő kertészeti építmény

(6) Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m összmagassággal létesíthető. Utcára teljesen zárt (áttörés nélküli) kerítés a kertvárosias utcakép biztosítása miatt nem építhető. Élőzöld sövénykerítés az utcai kerítésnél is telepíthető.

(7) A fentiekben túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

23. §

### **Falusias lakóterületek (Lf)**

(1) A szabályozási terven **Lf** jellel jelölt falusias lakóterület gazdasági funkciókat is betöltő, falusias karakterű, 6,00 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) <sup>27</sup> A tervben a következő falusias lakóterületi övezetek kerültek kialakításra:

- **Lf-1**– oldalhatáron álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>

- **Lf-2**– oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

- **Lf-3**– oldalhatáron álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>

- **Lf-4**– oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

- **Lf-4\***– oldalhatáron álló, telekméret min. 550 m<sup>2</sup>

- **Lf-5** – oldalhatáron álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

(3) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a lakóépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

- kézműipari építmény

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- sportépítmény

- termelő kertészeti építmények

(4) A falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

üzemanyagtöltő állomás

(5) A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési helyen belül elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatáron épülhet

<sup>28</sup>(6)

(7) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

- nyári konyha, mosókonyha, szárító

- egyéb tároló építmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),

- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,

- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,

- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(8) A fentiekben túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

(9) Az Lf – 5 építési övezetben új telekalakításnál a kialakítandó telek legkisebb szélessége: 14,00 m.”

### **VEGYES TERÜLETEK**

24. §

### **Településközponti vegyes terület (Vt)**

(1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) A tervben a következő településközponti vegyes területű övezetek kerültek kialakításra:

- **Vt-1** – szabadonálló, telekméret min. 500 m<sup>2</sup>

- **Vt-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>

- **Vt-3** – zárt sorú, telekméret min. 180 m<sup>2</sup>

- **Vt-4** – kialakult

- <sup>29</sup>**Vt-5** – zárt sorú, telekméret min. 350 m<sup>2</sup>

- <sup>30</sup>**Vt-6** – kialakult, telekméret min. 1000 m<sup>2</sup>

(4) A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület,

- igazgatási épület,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

- sportépítmény,

- parkolóház.

(5) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- zavaró hatású, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

- termelő kertészeti építmény,

- üzemanyagtöltő állomás.

(6) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(7) Az övezetben egy vagy több lakásos zárt sorú lakóépületek (épületegységek) helyezhetők el. Az övezetben az épületeket magas tetős nyereg, illetve kombinált tetőforma kialakításával kell kivitelezni

(8) A fentiekben túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

(9) A Vt-5 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 9, 50 m, kivéve a közterülettel csatlakozó telekhatár mentén, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság 8,00 m. Az utcai telekhatár mentén lévő homlokzat párkánymagassága (lásd fogalom-magyarázat) maximum 7, 20 m.

(10) A Vt-1 építési övezetben piac, termelői piac szabadtéri színpad, zöldterület és parkoló elhelyezhető.

25. §

### **Vegyes központi terület (Vk)**

(1) A vegyes központi terület elsősorban ellátási intézmények elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol az építmények maximális magassága a 9,00 m-es építménymagasságot nem haladhatja meg.

(2) A vegyes központi területen elhelyezkedő övezetek:

- **Vk-1** – szabadonálló, telekméret min. 600 m<sup>2</sup>

- **Vk-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 450 m<sup>2</sup>

- **Vk-3** – zárt sorú, telekméret min. 180 m<sup>2</sup>

- **Vk-4** – kialakult

A vegyes központi területen elhelyezhető építmények az [OTÉK 17. §](#). (2.) pontja szerint.

### **GAZDASÁGI TERÜLETEK**

26. § .<sup>31</sup>

(1) A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>32</sup> A kereskedelmi, gazdasági területen elhelyezett övezetek:

- a) Gksz-1 – szabadonálló, telekméret min. 1000 m<sup>2</sup>
- b) Gksz-2 – szabadonálló, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>
- c) Gksz-3 – kialakult, telekméret min. 500 m<sup>2</sup>
- d) Gksz-4 – szabadonálló, telekméret min. 5000 m<sup>2</sup>
- e)<sup>33</sup> Gksz-5 – szabadonálló, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>
- f) Gksz-6-szabadonálló, telekméret min. 5000 m<sup>2</sup>.
- g)<sup>34</sup> Gksz-7-szabadonálló, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

**Gazdasági területek - kereskedelmi, szolgáltató - (Gksz)**

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási és egyéb irodaépület
- üzemanyagtöltő
- sportépítmény

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(5) A fentiekben túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

26/A. § [35]

A Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (Törökszentmiklós vendéglátó, kiszolgáló létesítményeinek területei)

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, az építési helyen kívül is:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy;
- b) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- c) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel);
- d) kerti építmény (pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 mnél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- h) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(2) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet.

(3) Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 5 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.

(4) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.

(5) A módosítással érintett telkek megközelítését a 42.103 jelű bekötőútról és a 4. számú főútról kell megoldani.

(6) A beültetési kötelezettségre kijelölt telekrészekben a többszintes – fás, cserjés-növénytelepítést a magasépítési munkák befejezésével egyidejűleg kell elvégezni.

26/B. § [36]

A Gksz-6 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (Törökszentmiklós, gabonátároló telep területe)

(1) Az építési övezetben az építési helyen kívül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy;
- b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- c) kerti építmény,
- d) napkollektor,
- e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- g) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(2) Az építési övezet területén az előkert minimum 5 méter, az oldalkert minimum 4,5 méter, a hátsókert minimum 5,0 méter. A rendelet hatálybalépésekor fennálló épület esetében az elő-, oldal- és hátsókert minimum 3,0 méter. A részben építési helyen fennálló épületen, a nem építési helyen fennálló épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület, épületrész csak az építési helyen bővíthető.

(3) Az építési övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értéke a megengedett tevékenységhez, illetve rendeltetéshez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő, illetve technológiai építmények esetében 20,0 méter.

(4) A szabályozási terven „differenciált BIA számítással érintett telek” szabályozóval érintett telkeken a minimálisan kialakítandó zöldfelület 42,5 %, amely 3 szintes háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzettel telepítendő.

(5) A szabályozási terven „belső közlekedési feltárást biztosító közlekedési célú telek” –ként jelölt telket vagy telekrészt érintő telekalakítás során a teljes terület közlekedési feltárása nem veszélyeztethető.

26/C. §<sup>37</sup> (1) A Gksz-7 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetben az építési helyen kívül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy;
- b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- c) kerti építmény,
- d) napelem és napkollektor,
- e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- g) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(2) Az építési övezet területén az előkert 5 méter, az oldalkert minimum 5,5 méter, a hátsókert minimum 5,5 méter.

27. §

### **Gazdasági terület – Ipari – (Gip)**

(1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezetben a legnagyobb építménymagasság a 12,5 m-t nem haladhatja meg (kivétel különleges technológiai igény esetén).

(2) A terhelhetőségi szintnél nagyobb mértékben környezetszennyező üzemek bővítésére csak úgy adható építési engedély, ha a fejlesztés együtt jár a környezetszennyező hatás csökkentésével, illetve ha a megvalósuló létesítmény üzembe helyezés után az éves levegőszennyezési kibocsátás nem haladja meg a környezetvédelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(3) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetben a terv védőerdő létesítését írja elő, a védőerdőt annak az üzemnek, gazdálkodó szervnek kell kialakítania, amelyik a környezetszennyezést okozza. A védőerdő legkisebb szélessége 10 m.

(4) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetszennyezést okoznak, de védőerdő hely hiányában nem alakítható ki, a védőfásításról, saját telken belül kell gondoskodni.

(5) Az ipari területek besorolása a településen:

- **Gip-1** – szabadonálló, környezetre terhelő hatású, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>

- **Gip-2** – szabadonálló, környezetbarát, telekméret min. 3000 m<sup>2</sup>

- **Gip-3** – kialakult, környezetet nem terhelhető, telekméret min. 1500 m<sup>2</sup>

- <sup>38</sup> **Gip – 4** – szabadonálló, környezetet nem terhelhető, telekméret min. 1500 m<sup>2</sup>. Bejárat biztosításával telken belüli védőerdősáv kialakítása kötelező a szabályozási terven jelöltek szerint.



(6) Az egyéb ipari terület elsősorban a környezetére kis mértékben zavaró hatású ipari létesítmények, ill. az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(7) A környezetbarát iparterület nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve.

(8) Az ipari területek övezetén a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni.

(9) Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj és rezgéshelyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.

(10) Építési engedély csak akkor adható ki bármely ipari övezetben, ha a szakhatóságok által előírt környezetvédelmi intézkedések előzetesen elvégzésre kerültek.

(11) A fentiekén túlmenően figyelembe kell venni a 7.é 8. §-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

28. §

### **Gazdasági terület – Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe – (Gmg)**

(1) A mezőgazdasági üzemek (telepek) gazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

Beépítési mód: szabadonálló.

(2) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telek területe 2000 m lehet. A közművesítés: részleges. A telek közművesítését a tulajdonosnak, vagy – ha nem azonos a tulajdonossal - az építtetőnek kell biztosítania.

(3) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 45%, a legkisebb zöldfelületi arány: 30%.

A meglévő épületek átépítése, felújítása esetén a beépítettség mértéke ennél nagyobb is lehet, de az 50%-os beépítettséget ekkor sem haladhatja meg.

(4) Az építési övezetben lapos tetős épület nem építhető, a nyeregtetős, vagy kontyolt nyeregtetős épület tető-hajlásszöge 30-45° között lehet.

### **Gazdasági terület – Mezőgazdasági üzemek (telepek) területe – (Gmg1)**

(1) A mezőgazdasági üzemek (telepek) gazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

Beépítési mód: szabadonálló

(2) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000m<sup>2</sup>lehet.

A közművesítettség: részleges

(3) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%.

A kialakítható legkisebb zöldfelület : 30%. Telken belüli zöldfelületen háromszintű, gyepek és 40 db cserje/150m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150m<sup>2</sup>növényzet telepítendő.

(4) Az építési övezetben a legnagyobb építménymagasság: 6,00m. Technológiával igazolt esetben ennél nagyobb építménymagasságú műtárgy is építhető.

### **ÜDÜLŐTERÜLETEK**

29. §

### **Üdülőkészítési területek (Üü)**

(1) A szabályozási terven Üü jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint üdülőkészítési területek.

(2) Az üdülőkészítési területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.

(3) A tervben előforduló üdülőkészítési övezetek:

- **Üü-1** – szabadon álló, telekméret min. 1100 m<sup>2</sup>

- **Üü-2** – szabadon álló, telekméret min. 700 m<sup>2</sup>

- **Üü-3** – oldalhatáron álló, telekm. min. 500 m<sup>2</sup>

- **Üü-4** – ikres, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>

(4) Az üdülőkészítési területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok, campingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői

kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(5) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:

- közösségi szórakoztató épület

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

(6) A camping területén a camping kiszolgáló épületei (zuhanyzó, WC blokk stb.) és a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

30. §

### **Hétfélgáz házas területek (Üh)**

(1) Az üdülőterület hétfélgáz házas besorolású, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál, ahol az épületek építménymagassága a 4,50 m-t nem haladhatja meg.

(2) A hétfélgáz házas területen elhelyezett övezetek:

- **Üh-1** – szabadon álló, telekméret min. 550 m<sup>2</sup>

- **Üh-2** – oldalhatáron álló, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>

- **Üh-3** – ikres, telekméret min. 360 m<sup>2</sup>

(3) A hétfélgáz házas területen belül kizárólag a terület ellátását biztosító kiskereskedelmi épület és sportépítmény helyezhető el.

(3) A hétfélgáz házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

(5) Az alsóréti Holt-Tisza mentén (Szakállás térsége) elhelyezhető különböző beépítésű üdülőtelkek ill. a rajtuk elhelyezhető üdülőépületek kialakításának szabályai:

a.) Az épületek lábait a jeges árvíz torló nyomására kitörés ellen statikailag méretezni kell.

b.) Az épületek tartópilléreinek között lezárni, beépíteni, illetve a kialakított telkek köré kerítést építeni nem szabad.

c.) Az épületeket tartó alapok és vasbetonszerkezetek csak talajmechanikai szakvéleményen alapuló statikai terv készítésével engedélyezhetőek és kivitelezhetőek.

d.) Az építési engedélyezési eljárás során az épületek terveit is előzetesen véleményeztetni kell szakhatósági hozzájárulás céljából az Közép-Tiszavidéki Vízügyi Igazgatósággal.

(6) A fentiekben túlmenően figyelembe kell venni a 7.é [8. §](#)-ban foglalt előírásokat és feltételeket.

### **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

31. §

### **Különleges területek (Kü)**

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A város különleges területei beépítési módjuk és területi méretük szerint az alábbi besorolásba tartoznak:

- **Kü-1** – szabadon álló, telekméret min. 900 m<sup>2</sup>

- **Kü-2** – kialakult-vegyes, telekméret min. 1200 m<sup>2</sup>

- **Kü-3** – kialakult-zöldterületes, t.m. min. 2000 m<sup>2</sup>

-<sup>40</sup> **Kü -4** - szabadon álló, telekméret min. 1500 m<sup>2</sup>

-<sup>41</sup> **Kü -4\*** - szabadon álló, telekméret min. 200 m<sup>2</sup>

-<sup>42</sup> Kü-5-szabadon álló, telekméret min. 2000m<sup>2</sup>

-<sup>43</sup> Kü-6-szabadon álló, telekméret min. 2000 m<sup>2</sup>

(3) A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézmény-funkciójú területeken csak az övezeti és szabályozási terven jelölt intézmények és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A strand területén a strand kiszolgáló épületei pl. zuhanyok, kabinok, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

- (5) A strand beépítését úgy kell kialakítani, hogy a strandolási funkció és az ellátási funkció területileg elválasztásra kerüljön.
- (6) A város tervezett szabadidős, rekreációs területén elsősorban idegenforgalmi, vendéglátó, camping, strand, egyéb sport és szabadidő funkciókkal kialakításra kerülő épületek helyezhetők el. A megvalósítására komplex építészeti tervet kell készíteni.
- (7) A sportterületen sportépítmények, ezek kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- (8) A különleges területeken építési engedély csak elvi építési engedély alapján készült engedélyezési terv alapján adható ki.
- (9) A temetőterületen a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhető.
- (10) A szennyvíztisztítók területén a szennyvíz szállítással, kezeléssel, szikkasztással kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.”
- (11) A szennyvíztisztítók területe körül a telep tulajdonosának vagy kezelőjének 10,00 méter széles látványtakaró védőfásítást kell kialakítani és fenntartani a terület használatba vételéig szabályozási tervlapon jelöltek szerint.”
- (12) A szennyvíztisztítók telkén belül a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, melynek 50%-án háromszintű gyeper és 40 db cserje/150m<sup>2</sup>, és 1 db nagy lombkoronájú fa/150m<sup>2</sup> növényzet telepítése kötelező a tulajdonosnak/használónak a használatbavételig.”
- (13) A Kü-6 építési övezet területén az alábbi funkciók helyezhetők el:

- népház
- közösségi tér
- erdei iskola
- kereskedelmi funkció
- néprajzi bemutató terem
- táborozási funkció
- egészségügyi funkció

(14) A sporttelep és népház építési övezet területén belül a szabályozási tervlapon jelöltek szerint 25,00 méter szélességű védősáv telepítése kötelező a használónak/tulajdonosnak.

31/A. §<sup>44</sup> (1) Az építési övezet a megújuló energia hasznosítást szolgáló, 5MW-nál kisebb teljesítményű kiserőmű, napelem park számára kijelölt területek tartoznak.

- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők a napenergia hasznosítását szolgáló építmények, műtárgyak, napelem park és kiszolgáló építményei valamint villamos energia tárolására szolgáló épületek, építmények.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület építési övezet jele: Kü-7, beépítési módja: szabadon álló, beépítési mód jele: SZ, kialakítható legkisebb telekterület méret: 3000m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépítettség: 20%, megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 méter, legkisebb zöldfelület: 60%.

32. §

### **Építmény elhelyezése közterületen**

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
  - távbeszélő fülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,

- zöldfelületek, fasorok,
- közművek felépítményei,
- egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.

(6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.

(7) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is.

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (ÖVEZETEK)

33. §

#### **Közlekedési területek (KÖ)**

(1) A település közlekedési területei a terven szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) A terv szerinti közlekedési és közműterületen csak az [OTÉK 26. § \(3\) bekezdés 1. pontja](#) szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A lakóterületek kiszolgáló útjain a gyalogos közlekedést a közterületen legalább egyoldali járda építésével kell biztosítani. A kialakítás építési engedélyezési eljárás lefolytatása birtokában végezhető.

(5) <sup>45</sup> a.) KÖu-1: M4 gyorsforgalmi út települést érintő szakasza. Tervezett építési területét a szabályozási terv tartalmazza.

b.) KÖk: Vasúti fővonal települést érintő szakasza.

Tervezett építési területét a szabályozási terv tartalmazza.

c.) KÖk-1: Vasúthoz tartozó kiszolgáló terület

Építési területét a szabályozási terv tartalmazza.

(6) Szabályozási tervlapon a 100.sz. vasúti fővonal és a 100 sz vasúti fővonal Pánthy Endre úti külön szintű vasúti kereszteződés kialakításának céljára jelölt terület földrészletekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.

(7) A vasút külterületi korlátozott építmény - elhelyezési sávján belül csak a vasúthoz tartozó vasútforgalmi berendezések (jelző, váltó, sorompó, stb) helyezhetők el.

(8) A KÖk-1 jelű területen a vasúthoz tartozó állomásépület, kiszolgáló és szociális épületek, építmények, forgalomirányítás épületei, építményei, továbbá a vasúti áruszállítás és logisztikai épületei, építményei helyezhetők el.

(9) Szabályozási tervlapon M4 gyorsforgalmi út kialakításának céljára jelölt terület földrészletekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.

34. §

#### **Közműterületek**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területek és telek beépítésének feltétele a közműhálózat kialakítása.

(2) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények

- Ivóvízellátás és vízbeszerzés
- Szennyvízelvezetés és kezelés
- Csapadékvízvezetés
- Földgázellátás
- Kábel TV
- Távközlés
- Elektromos energia ellátás

számára a helyet közterületen vagy a közmű-üzemeltető területén belül kell biztosítani. Az elhelyezésénél a vonatkozó ágazati szabályokat kell alkalmazni.

- (3) Az ivóvízbázist biztosító kutak védőtávolságát a hatályos törvény szerint kell kialakítani, ill. rajta tevékenységet folytatni.
- (4) A közmű és szállítóvezetékek védőtávolságába eső telekrészekben a vonatkozó rendeletekben foglaltaknak megfelelően lehet építményt elhelyezni, növényzetet telepíteni, valamint bármilyen építési tevékenységet folytatni.
- (4) Az elírások szerinti védőtávolságokon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

34/A. § [46]

**Különleges beépítésre nem szánt terület a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En jelű övezet)**

- (1) az övezet a megújuló energia hasznosítást szolgáló, 5MW-nál kisebb teljesítményű kiserőmű/napelempark számára kijelölt területek tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők a napenergia hasznosítását szolgáló építmények, műtárgyak, napelempark és kiszolgáló építményei.
- (3) Az övezet telkeinek legnagyobb beépítettségét, megengedett legnagyobb építménymagasságot, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a következő táblázat szerint kell meghatározni. A beépítési mód: szabadonálló.

Övezet	Övezet jele	területhasználat	Min.telekterület	Max. építési %	építmények legnagyobb építménymagassága(m)
Különleges beépítésre nem szánt terület a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	KbEn	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	5000	2 %	4,5

34/B. §47 (1) Különleges, beépítésre nem szánt, kutatás – fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-En1 jellel jelölt övezet, amely a naperőmű építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt, kutatás – fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények helyezhetők el.

(3) Kb- En1 övezetben az építmény elhelyezés és a telekalakítás feltételei:

a) legnagyobb megengedett beépíthetőség:

aa) épület elhelyezés esetén 2%

ab) naperőmű műtárgyai esetén 60%

b) legnagyobb megengedett építménymagasság 6,50 méter

c) legkisebb kialakítható telekterület méret 5000m<sup>2</sup>

(4) Kb-En1 övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot. (5) A Kb- En1 övezetben a szabályozási terven jelöltek szerint 1,00 méter széles cserjesáv létesítése kötelező a szabályozási terven jelöltek szerint, mely cserjesáv kapubejáró létesítése miatt megszakítható

35. §

**Zöldterületek (Z)**

(1) A zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(4) A zöldterületen az [OTÉK 27. § \(4\) bekezdés](#) szerinti létesítmények 2% beépítettséggel helyezhetők el.

(5) A belterületi zöldterületek funkcionális besorolása a tervben:

- **Z** – Közpark

36. §

**Erdőterületek (E)**

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

- **Ev** – védelmi ill. Védőerdő

- **Ee** – turisztikai erdő lehet

- **Eg** – gazdasági erdő

(3) Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdő-gazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.

(4) Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.

(5) Az erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az erdőgazdasági üzemtervekben történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági ütem-tervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.

(6) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.

(7) A védelmi célú erdők elsődleges rendeltetése a lakott területek védelme. A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

(8) A 10 ha-t meghaladó turisztikai erdő területén legfeljebb 5%-os beépítettség mellett a rendeltetésszerű használatához és fenntartáshoz szükséges építmény helyezhető el.

(9) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett elhelyezhetők:

- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
- közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- geodéziai, turisztikai jelek,
- köztárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- termékvezeték és műtárgyai.

(10) A gazdasági rendeltetésű erdő övezetben a terv jóváhagyása előtt meglévő erdőterületek közé ékelődő tanyák (lakó- és gazdasági) épületei megtarthatók, felújíthatók. A beépítettség – a teleknagyságtól függetlenül – egy alkalommal, max. 25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakóhellyel bővíthető.

37. §

### **Mezőgazdasági területek (M)**

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) Mezőgazdasági területek:

- Általános mezőgazdasági terület
- Szántó - Má - 1
- Rét-legelő terület - Má - 2
- Kertes mezőgazdasági terület
- Kertes terület - Mk - 1
- Szőlő-gyümölcsös - Mk - 2

(3) A mezőgazdasági rendeltetésű területen az [OTÉK 29. §](#) szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó- és gazdasági épületek (tanyák) - a kialakult beépítettségtől függetlenül – megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve ha a jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi. Az érintett telken – az [OTÉK 29. § \(3\) bekezdés](#)ében foglaltak betartása mellett – egy alkalommal a lakóház maximum 25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakóhellyel történő bővítésére is adható építési engedély.

38. §

### **Vízgazdálkodási területek (V)**

(1) A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:

- folyóvíz felületek területe - Vf
- álló vízfelületek területe - Vtó
- ideiglenes vízfelületek területe - Vcs
- vízmű, vízbeszerzési terület - Vg
- ártéri terület - Vár

(2) A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

**Beépítésre nem szánt területek övezeti összefoglaló táblázata:**<sup>48</sup>

területfelhasználás	övezet jele	területhasználat
Különleges beépítésre nem szánt terület a kutatás-fejlesztés a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Kb-En	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Közlekedési-közmű területek (K)	Köu	Utak területe
	Kök	Vasút
Zöld-területek (Z)	Z	Közpark
Erdő területek (E)	Ev	Védelmi erdő
	Ee	Turisztikai erdő
	Eg	Gazdasági erdő
Mezőgazdasági területek (M)	Má-1	Szántó
	Má-2	Rét-legelő
	Mk-1	Kertes terület
	Mk-2	Szőlő-gyümölcsös
Vízgazdálkodási területek (V)	Vf	Folyóvíz
	Vtó	Állóvíz
	Vcs	Ideiglenes vízfelület
	Vg	Vízmű, vízbeszerzés
	Vár	Ártéri terület
Különleges beépítésre nem szánt terület a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Kb-En1	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület <sup>49</sup>

VII. Fejezet<sup>50</sup>

**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNY**

Kártalanítási szabályok megállapításához

39. § (1) A TRT-03-8/m jelű, 07142 mukaszámú: „módosítással érintett terület határa” jellel ellátott területen belül a 0704/14-20 hrsz-ú földrészletek véderdővé ( Ev)-; a 0699/14-22 hrsz-ú földrészletek gáz nyomvonal védőtávolságain belüli részei zöldterületté (Z)-; a 0699/19-21 hrsz-ú földrészletek gáz nyomvonal védőzónája és út közötti területei véderdővé ( Ev)-; a 0699/22 hrsz-ú földrészlet gáz nyomvonal védőzónája és út közötti területe zöldterületté (Z) minősítése az ESTINVEST Kft. (9200 Mosonmagyaróvár, Régi Vámház tér 13. Cégjegyzékszám: 08-09-015336.) által kezdeményezett, a 0699/42-47 hrsz-ú és a 0704/32 hrsz-ú földterületek gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területté (Gksz-5) minősítése következtében, a biológiai aktivitásérték szintentartása miatt vált szükségessé.

## VIII. Fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 40. § .<sup>51</sup>

(1) Jelen rendelet és elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv 2005. év július 1. napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet mellékletét képezik:

(2.1) Szabályozási tervek:

(2.11) belterületi tervlapok M = 1 : 2 000

(2.12) külterületi tervlapok M = 1 : 10 000

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Törökszentmiklós Általános Rendezési Terv Szabályozási előírásairól szóló többször módosított 19/1998. (IX.25.) számú rendelete, területre vonatkozóan hatályát veszti.

(4) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépése napjától kell alkalmazni.

(5) Jelen rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Melléklet<sup>52</sup>

<sup>53</sup>Melléklet<sup>54</sup>

1. függelék<sup>55</sup>

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló [21/2005.\(VI.24.\) önkormányzati rendelet](#) 34/B § (3) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjában a „**legnagyobb megengedett beépíthetőség épület elhelyezése esetén 2%, naperőmű műtárgyai esetén 60%-os**” értékben történő megállapításhoz az illetékes állami főépítész JN/40/00355-24/2022. iktatószámú záró szakmai véleményében hozzájárult.