

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2012. október 25-i ülésére

Tárgy: Településrendezési Terv módosításának részletes véleményezési (Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti) anyagának jóváhagyása – településfejlesztési döntés

Az előterjesztést készítette:

Barkóczy Tamás
települési főépítész

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

- Mezőgazdasági és Gazdaságfejlesztési
Bizottság
- Pénzügyi, Településfejlesztési és
Közbeszerzési Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

Kutasiné Nagy Katalin sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata
Képviselő-testületének 2012. október 25-i ülésére

Tárgy: Településrendezési Terv módosításának részletes véleményezési (Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti) anyagának jóváhagyása – településfejlesztési döntés

Ikt. szám: I/1200-12/2012

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 61/2011. (V.19.), 118/2011. (VIII.25.) és 86/2012. (V.31.) határozataival a településrendezési terv egyes részeinek módosításáról döntött.

Az építési törvény szerinti előzetes véleményezési eljárás az első két döntés esetében a tavasszal, a harmadik döntés (sportpálya) esetében a nyár folyamán lezajlott. Az előzetes véleményezési szakaszban közreműködők megadták szempontjaikat, terveiket, megtették észrevételüket.

A beérkezett vélemények alapján a településtervező VÁTI Kft a települési főépítész és a hivatal munkatársai segítségével, az egyedi kérelmeket benyújtó kérelmezőkkel jegyzőkönyvben rögzítetten egyeztetve elkészítette a részletes véleményezési anyagot. A részletes egyeztetés előtt szükséges a testület döntése arról, hogy megfelelőnek tartja, egyeztetésre alkalmasnak tartja az elkészített anyagot. Ezt követően a közreműködők megadják véleményüket. Ha eltérő vélemény nem érkezik, akkor a 30 napos lakossági közzétételt követően kerül sor a testületi elfogadásra.

A mostani fázis során kerültek kidolgozásra az egyes módosítási tételek (a kérelmezők és a saját tételek egyaránt). Most lett a szabályozási lapokon ábrázolva az a településrendezési megoldás, ami az adott kérdést hivatott szabályozni. Elkészült a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szövegmódosítása is – részben a kérelmekkel összefüggésben (pl. új övezetek definiálása), részben a használat során felmerült racionalizálásokat is beleértve.

Az előterjesztés mellékleteiként

1. számon tájékoztatásul a HÉSZ a módosításokkal együtt látható és egyes helyeken indokolással kiegészített szövege. A változások érdemi része a kérelmek miatti változtatás (pl. új övezet: szabadidős lőtér, stb.), vagy övezeti előírás változása (pl. sportpálya), de jelentős hányada alaki és formai korrekció vagy szabatosabb megfogalmazás; nagy hányadban más jogszabályokkal való ütközés, illetve HÉSZ-be nem való szabályozás miatti kihúzás.

2. számon a HÉSZ módosítások nélküli, nyers szövege; mivel a változások mértéke miatt majd új rendeletet kell alkotni rá. Tartalmában azonban ez nem új rendelet, hanem a régi változtatása.

3. számon láthatóak a módosított szabályozási tervlapok és a változó szerkezeti terv.

A véleményezési eljárásban a 2. és 3. számú mellékletek vesznek részt.

A mellékletként csatolt HÉSZ szövegét a rendelet elfogadása előtt még (formailag) harmonizálni kell a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásaival, de tartalmi értelemben már csak az eltérő vélemények egyeztetése során változhat.

Az anyagban a szabályozási tervlapok fekete-fehérben vannak kiadva. Az elektronikusan kiküldött dokumentáció színes, ami a honlapon is megtalálható; valamint a bizottsági- és testületi ülésen is elérhető lesz néhány színes papírpéldány.

A mostani döntés a fentiek szerint tehát nem a rendelet elfogadásáról szól, hanem az egyeztetési eljárásra bocsájtandó anyag elfogadásáról.

Fentiek alapján az alábbi Határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

...../2012. (.....) ÖH.

Településrendezési Terv módosításának részletes véleményezési (Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti) anyagának jóváhagyása – településfejlesztési döntés

Határozat

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (3) bekezdés szerinti véleményezési eljárásra bocsájtja az előterjesztés mellékletét képező szabályozási tervlapokat és helyi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezet szövegét azzal, hogy a rendelet-tervezet szövegét azonos szabályozási tartalommal, de a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően kell a rendelet-tervezet elfogadását tárgyaló képviselő-testületi ülésre betervezni.

Határidő: 2012. október 25.

Felelős: Képviselő-testület

Lajosmizse, 2012. október 16.

Basky András s.k.
polgármester

Az előterjesztés 1.sz. melléklete

Lajosmizse Város Önkormányzatának
2/2008.(I.23.) rendelete
a város helyi építési szabályzatáról

Lajosmizse város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 13.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Lajosmizse város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá egyedi építési telket alakítani, építményt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni:
- a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai, és
 - b) a vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései, valamint
 - c) a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

A helyi építési szabályzat főbb tartalmi elemei

2.§

- (1) A helyi építési szabályzat felsorolt előírásai kötelezők, megváltoztatásuk csak a szabályozási terv módosításával, ill. új szabályozási terv készítésével lehetséges.
- ~~(2) A következő szabályozási elemek változtatása esetén a szabályozási terv módosítandó, ill. új szabályozási terv készítendő:~~
- a) külterületi beépítésre szánt területi határ,
 - b) **tervezett belterületi határ,**
 - c) szabályozási vonal,
 - d) övezet határa,
 - e) övezet rendeltetése,
 - f) építési övezeti előírások.

~~(2) Bármely más változtatás a vonatkozó egyéb előírásoknak és jogszabályoknak megfelelően a jelen helyi építési szabályzat keretei között engedélyezhető.~~

Más jogszabályból következik.

A telekalakításra vonatkozó általános szabályok

3.§

~~(1) Új kialakítású telek területe az övezeti előírásoknál kisebb nem lehet, ill. a telekterület változtatása csak az előírások szerinti terület közelítése érdekében történhet.~~

Más jogszabályból következik.

(2) ~~Új kialakítású~~ **Építési** telek **kialakításánál a** nagyobb és kisebb oldalhosszának aránya nem lehet nagyobb 5:1 aránynál, ~~ill.~~ **csak akkor, ha** a változtatás a kedvezőbb arány elérése érdekében történhetik.

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) Beépítésre nem szánt területen ~~új kialakítású~~ telek **kialakítható** kisebbik mérete (szélessége) ~~nem lehet kevesebb~~ **legalább** 50 m-nél, ill. a változtatás az előírás közelítése érdekében történhet.

(5) ~~Új kialakítású~~ **Építési lakó**telek **kialakítható** legkisebb telekmélysége 25 m lehet.

Szöveg pontosítása.

(6) **Közlekedési területet, közlekedési célú közterületet eredményező szabályozási vonallal érintett telek esetén a kialakítható legkisebb telekterület 20%-kal kisebb lehet az övezetben meghatározottnál.**

Egyes telkeknél könnyebbséget jelent.

Rendeltetési övezetek

4. §

(1) Az 1.§ (1) bekezdés szerinti terület építési övezeteket és övezeteket foglal magába.

(2) Az építési övezetek használatuk általános jellege szerint:

a) Lakóövezet:

aa) kisvárosias lakóövezet (továbbiakban: Lk)

ab) kertvárosias lakóövezet (továbbiakban: Lke)

ac) falusias lakóövezet (továbbiakban: Lf).

b) Vegyes övezet:

településközpont vegyes övezet (továbbiakban: Vt).

c) Gazdasági övezet:

ca) kereskedelmi, szolgáltató övezet (továbbiakban: Gk)

cb) egyéb ipari övezet (továbbiakban: Ge)

cc) mezőgazdasági gazdasági övezet (továbbiakban: Gmg)

A 2010-es módosításnál hibás kódolás miatt törlésre került.

d) Különleges övezet (továbbiakban: K-)

da) sportpálya övezet (továbbiakban: K-sport)

db) vízmű övezet (továbbiakban: K-vízmű)

dc) fürdő, strand övezet (továbbiakban: K-fürdő)

~~vásártér övezet (továbbiakban: K-vásártér)~~

~~temető övezet (továbbiakban: K-temető)~~

dd) szociális otthon övezet (továbbiakban: K-szociális otthon)

~~szennyvíztisztító övezet (továbbiakban: K-szennyvíztisztító)~~

de) idegenforgalmi övezet (továbbiakban K-idegenforgalom)

df) mezőgazdasági üzem övezet (továbbiakban K-mezőgazdasági üzem)

dg)szociális, oktatási, tábor övezet (továbbiakban K-szoc-okt-tábor)

OTÉK korábbi változása miatt elvlik a különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kategóriája. A szociális, oktatási, tábor övezetet a Kláber Kúria hasznosításának elősegítésére lesz létrehozva.

(3) Az övezetek általános jellege szerint:

a) Közlekedési övezet:

aa) Köv övezet: vasútterület

ab) Kö~~1~~⁴ övezet: autópálya terület, **főút, mellékút, helyi (belterületi) gyűjtőút**

ac) ~~Kö4~~ **Egyéb közlekedési célú közterület** övezet: a település **belterületén lévő** kiszolgáló ~~útjainak~~ **utak**, vegyes használatú ~~útjainak~~ **utak** és önálló ~~gyalogútjainak~~ **gyalogutak** területe, **valamint a helyi (külsőterületi) főgyűjtőutak, mint közlekedési célú közterületek.**

ad) ~~közlekedési övezet (továbbiakban: Kö)~~ **vasút övezet (továbbiakban: Köv)**

ae) ~~vasút övezet (továbbiakban: Köv)~~ **közúti közlekedési terület övezete (továbbiakban Köu)**

af) egyéb közlekedési célú közterület (nem közlekedési terület) övezete

Az utak rendszere átalakul, hogy a külterületi jelentéktelen földutak ne legyenek rendezési tervben rögzítve.

b) Zöldterület övezete:

ba) közparkok (továbbiakban: Zkp)

bb) közterek (továbbiakban: Zkt)

c) Erdő övezet:

ca) védelmi erdő (továbbiakban: Ev)

cb) egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (továbbiakban: Ee)

cc) gazdasági erdő (továbbiakban Eg)

d) Mezőgazdasági övezet:

da) kertes mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Mk)

~~da) tanyás mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Mt)~~

db) általános mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Má)

~~de) korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Mko)~~

e) Vízgazdálkodási övezet: (továbbiakban: V)

f) Különleges beépítésre nem szánt övezet: (továbbiakban Kk-)

fa) vásártér övezet (továbbiakban: Kk-vásártér)

fb) temető övezet (továbbiakban: Kk-temető)

fc) szennyvíztisztító övezet (továbbiakban: Kk-szennyvíztisztító)

fd) idegenforgalmi övezet (továbbiakban: Kk- idegenforgalmi)

fe) sportolási övezet (továbbiakban: Kk-sport)

ff) lőtér övezet (továbbiakban: Kk-lőtér)

Külterületi beépítésre szánt területi határ

5. §

A külterületi beépítésre szánt területek határát a tervlapok a belterületi határhoz kapcsolódóan, ill. a belterületen kívül, önállóan tüntetik fel.

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai

6. §

(1) Beépítésre szánt területen építési engedélyhez, bejelentéshez kötött építési tevékenységet az 1.§ (2) bekezdés szerinti tevékenységet csak a művelés alóli kivonás, telekesoport-újraosztásánál 2006. március 30-át követően kialakított építési telek esetén a jelen rendeletben meghatározott közművesítettség, 2006. március 31-ét megelőzően kialakított építési telek esetén a rendelkezésre álló közművekre való rákötés, továbbá a terület szabályozási terv szerinti úttal való megközelíthetőségének megléte után lehet engedélyezni. A közműfeltételeknek való megfelelést a használatbavételi eljárás során kell igazolni.

Szöveg pontosítása.

- (2) Beépítésre szánt területen lévő építési övezetben, amennyiben annak területét a szabályozási tervlapon ábrázolt belvízveszélyes terület érinti, az újonnan építhető épületek földszinti padlóvonal-szintjének, alapincézési lehetőségének meghatározásához az építési engedélyezési eljárás során talajmechanikai szakvélemény beszerzése szükséges, amelynek legalább a talajvíz-viszonyok meghatározására kell kiterjednie.
- (3) Ha az építési övezeti előírások nem minimális értéként, ~~hanem pontosan~~ rögzítik az előkert méretét, a közterület felé néző építési helyet építési vonalnak kell tekinteni.
- (4) Beépítésre szánt területen új épületet ~~közterület felé nézően~~ úgy kell kialakítani, hogy a közterület ~~hezre néző~~ legközelebbi épület tömeg szélessége legalább 5,0 m legyen, azaz minimum ekkora épület tömeg illeszkedjen az utcaképbé. Az előírást meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni.

Szöveg pontosítása.

- (5) Azokban az építési övezetekben, amelyekben zárt sorú beépítési mód került meghatározásra, a közterületi homlokvonalától számított ~~felé néző~~ 16 m telekmélységig zárt sorú építési hely, azon túl ~~következő 16 m-ig~~ amennyiben a hátsó kert mérete ~~biztosítható~~ oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető. ~~32 m-nél nagyobb hosszúságú~~

~~épület megépíthetőségének, vagy ilyen méretű építési helyen való bővítésének feltételeit minden beépítési mód esetében elvi építési engedélyben kell tisztázni.~~

- a) A zárt sorú építési helyen belül a beépítés ütemezetten is megvalósítható, első ütemként az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő épületrész beépítése engedélyezhető. A zárt sorú építési helyen belül csak egy épület építhető.
- b) Az oldalhatáron álló építési helyen belül legfeljebb 5,5 m ~~építménymagasság~~ **épületmagasság** építése engedélyezhető az oldalhatáron álló beépítési mód egyéb szabályainak betartása esetén.
- c) **A zárt sorú építési hely oldalsó telekhatárán álló homlokzatán nyílás, nyílászáró, szellőző kizárólag az (5) bekezdés szerint beépíthető oldalsó telekhatáron, a közterületi homlokvonalától számított 10 m-en túl létesíthető.**

A zárt sorú építési helyeknél tisztább helyzetet teremt.

- (6) Az építési övezeti előírásokban meghatározott ~~építménymagasság~~ **épületmagasság**okat az egyes homlokzatok, építményrészek számított magassága legfeljebb 1,00 m-rel haladhatja meg.
- (7) A (2)-(6) előírásoktól való eltérés az építési övezetre vonatkozó előírások betartása mellett **az elvi** építési engedélyben tisztázott feltételek szerint lehetséges. Az ~~elvi~~ építési engedélyezési terv a Lajosmizse Város Önkormányzata által működtetett tervtanács **főépítész** (továbbiakban: tervtanács) ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá.

Az önkormányzat tervtanácsot nem működtet, de főépítész van.

- (8) ~~A szomszédos ingatlanon lévő, szabálytalanul elhelyezkedő építménytől a telepítési távolság biztosítása a tűzvédelmi hatóság eseti felmentése szerint módosítható.~~

Szakhatóság közreműködését HÉSZ-ben előírni nem lehet.

- (9) Az építési övezetek területén a szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítás megvalósítása a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
A fásítást 5 m-es sávnál 1 sor, 10 m-es sávnál 2 sor, 15 m-es sávnál 3 sor fával kell megvalósítani. A kötelező fásítás kapubejáróval legfeljebb összesen 10 m szélességben megszakítható.

Szöveg pontosítása.

- (10) ~~Lakóterületen (Lk, Lke, Lf), településközpont vagy egyes területen (Vt) a hátsókert mérete a kialakult adottságoknak megfelelően a részletes előírásoknál kisebb értékű, vagy elhagyható lehet, amennyiben az egyéb előírások betarthatók. Az építési övezetekben meghatározott hátsókertnél kisebb érték esetén az épület elhelyezésére vonatkozóan elvi építési engedélyt kell benyújtani.~~

Korábbi OTÉK módosítás megoldotta ezt a problémát.

- (11) Övezeti kódban szereplő (B...) érték esetén az övezet telkein, az elvesző biológiai aktivitásérték pótlására, a (B...) érték/ha aktivitásérték biztosítandó. A (B...) értéke hektárra megállapított, melyet minden, a pótlással terhelt területen lévő telekre érvényesíteni kell.
- (12) **Azokban az övezetekben, ahol több lakás létesítése is megengedett a lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.**

A „rejtett” telekosztások kialakulásának elkerülésére.

Lk építési övezet előírásai

7. §

(1) Az Lk övezet területén a kialakult, kisvárosias és sűrű, beépítést figyelembe véve jellemzően lakóházak, valamint az OTÉK ~~12.§.(2) bekezdésében és (3) bekezdés 1. és 2. pontjában felsorolt szerinti~~ építmények helyezhetők el **a termelő kertészeti építmény, az üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületet kivéve.**

- a) **Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.** ~~A telek területének min. 30%-a növényzettel borított legyen.~~
- b) Hátsóker: **legalább min. 6,00 m.**
- e) ~~A telken nem lakóépület célját szolgáló épület építménymagassága max.: 3,50 m, gerinomagassága max.: 5,50 m lehet, kivéve az OTÉK 12.§ (2) bekezdés 2., 3., 4., 5. pontjában és a (3) bekezdés 1. és 2. pontjában meghatározott építmények.~~
- d) **Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.** ~~Uteai telekszélesség: új telek esetén min. 14,0 m.~~
- e) ~~Lk övezetben állattartási épület nem létesíthető.~~

Szöveg pontosítása.

- f) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó, **kivéve az ún. vasúton túli területet, ahol részleges közművesítettséget kell biztosítani.**

A kialakítandó alközpont közműellátása megfelelően nem biztosítható, ezért kell külön felmentés rá.

(2) Az Lk-1 jelű övezet területén:

- a) Beépítési **mód**: előkertés, szabadon álló
- b) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.** ~~A beépítés mértéke: max. 40%.~~
- c) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: min. legalább 4,0** ~~4,50 m – max. legfeljebb 7,50 m.~~
- d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².** ~~Telekterület: új telek esetén min. 400 m².~~

(3) Az Lk-2 jelű övezet területén:

- a) Beépítési **mód**: közterületi határvonalon **álló, és** zárt sorú.
- b) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.** ~~A beépítés mértéke: max. 40%.~~
- c) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legalább min. 4,50** ~~3,5 m – legfeljebb max. 6,50 m.~~
- d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².** ~~Telekterület: új telek esetén min. 400,0 m².~~

(4) Az Lk-3 jelű övezet területén:

- a) Beépítési **mód**: előkertés, oldalhatáron álló

- b) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.** ~~A beépítés mértéke: max. 30%.~~
- c) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legalább min. 4,50 3,5 m – max. legfeljebb 6,50 m.**
- d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².** ~~Telekterület: új telek esetén min. 400 m².~~

Szöveg pontosítása, legkisebb építménymagasság követelményének csökkentése könnyítés az építetőknek.

Lke építési övezet előírásai

8. §

(1) Az Lke övezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK ~~13.§(2)-(3)~~ ~~bekezdésében felsorolt~~ **szerinti** építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltőt.

- a)
- b) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.** ~~A beépítés mértéke: max. 30%. E rendelet hatálybalépése előtt kialakított 400,0 m² nél kisebb telek esetén a meglévő beépítés m²-e újonnan is megépíthető.~~
- c) **Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².** ~~Teleknagyság: új telek esetén min. 500,0 m².~~
- d) Hátsókert: **legalább min. 6,00 m.**
- e) **Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.** ~~A telek területének min. 50%-a növényzettel borított legyen.~~
- ~~f) A telken nem lakóépület célját szolgáló épület építménymagassága max.: 3,50 m, gerinomagassága max.: 5,50 m lehet, kivéve az OTÉK 13.§ (2) bekezdésében és (3) bekezdés 1. 2. 3. és 5. pontjában meghatározott építmények.~~
- g) ~~A telken elhelyezhető állattartási épület alapterülete max. 20,0 m² lehet.~~ **Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 20 m².**
- ~~h)~~
- i) **Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 16,0 m.** ~~Utcai telekszélesség: új telek esetén min. 16,0 m.~~
- j) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb 4 db.
- k) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

(2) Az Lke-1 jelű övezet területén:

- a) **Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,00 m** előkertes, szabadon álló.
- b) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb max. 7,50 m.**
- c) Lakásonként **legfeljebb max. 25,00 m²-es** egyéb épület építhető, **legfeljebb max. 3,00 m-es építménymagasság épületmagassággal.**

(3) Az Lke-2 jelű övezet területén:

- a) Beépítési mód: **a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően** 5,00 m előkertes, ikres.
- b) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb** ~~max~~ 7,50 m

(4) Az Lke-3 jelű övezet területén:

- a) Beépítési mód: **a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően** 5,00 m előkertes, illetve a kialakulthoz illeszkedő, oldalhatáron álló ~~beépítési móddal~~.
- b) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legalább** ~~min~~ 3,50 m – **legfeljebb** ~~max~~ 6,00 m.

Szöveg pontosítása.

(5) Az Lke-4 jelű övezet területén:

- a) Beépítési mód: közterületi határvonalon **álló, és oldalhatáron álló zárt sorú** ~~úgy, hogy a közterületre néző épületszélesség legalább 5,0 m legyen. Az előírást meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni.~~
- b) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legalább** ~~min~~ 3,50 m – **legfeljebb** ~~max~~ 6,00 m.
- ~~c) Ahol a kialakult telekszélesség kisebb 16 m-nél, az oldalkert az adottságok függvényében és a vonatkozó előírások betartása esetén csökkenthető, vagy elhagyható.~~

A beépítési mód változása elősegíti a kisebb telkek városiasodó beépítését is a jellemzően nem kertvárosias részeken (Kossuth Lajos utca környéke).

Lf építési övezet előírásai

9. §

(1) Az Lf övezet területén ~~a kialakult, alacsony laksűrűségű, falusias beépítést figyelembe véve~~ jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK 14.§.(2) bekezdésében felsorolt **szerinti** építmények helyezhetők el.

- a) ~~A beépítés mértéke: max. 30%. Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%. E rendelet hatálybalépése előtt kialakított 400 m²-nél kisebb telek esetén a meglévő beépítés m²-e újonnan is megépíthető.~~ **Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.**
- b) **Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m².** ~~Teleknagyság: új telek esetén min. 800,0 m²~~
- c) Hátsó kert: **legalább** ~~min~~ 6,00 m.
- d) **Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.** ~~A telek területének min. 40%-a növényzettel borított legyen.~~
- e) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legalább** ~~min~~ 3,50 m – **legfeljebb** ~~max~~ 5,00 m ~~lehet~~
- f) **Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.** ~~Utcai telekszélesség: új telek esetén min. 14,0 m.~~
- g) Egy lakótelken legfeljebb 2 önálló lakóegység létesíthető.
- h) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

i) **Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 40 m² lehet.**

- (2) Az Lf-1 jelű övezet területén a beépítési mód: **a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően** 5,00 m előkertes, oldalhatáron álló. ~~Állattartási épület maximum 40,0 m²-es létesíthető.~~
- (3) Az Lf-2 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon, oldalhatáron álló ~~úgy, hogy a közterületre néző épületszélesség legalább 5,0 m legyen. Az előírást meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni. Állattartási épület maximum 40,0 m²-es létesíthető.~~
- (4) ~~Az Lf-3 jelű övezet területén a beépítési mód: **a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően** 5,00 m előkertes, oldalhatáron álló. Állattartási épület maximum 60,0 m²-es létesíthető.~~

Szöveg pontosítása. Az Lf-1 és Lf-3 között csak az állattartó épület megengedett mérete volt a különbség, ami nem indokolt – ez egységesen 40 m²-ben lett maximálva.

Vt építési övezet előírásai

10. §

- (1) A Vt övezet területén ~~lakóházak, szolgáltató – kereskedelmi létesítmények és intézmények, valamint az OTÉK 16.§ (2) bekezdésében felsorolt szerinti~~ építmények helyezhetők el.
- a) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 45%.** ~~A beépítés mértéke: max. 45%.~~
- b) **Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².** ~~A teleknagyság: – e rendelet hatálybalépése előtt kialakított telek esetén kialakult új telek esetén min. 500,0 m²;~~
- c) Hátsóker: **legalább min. 6,00 m**
- d) **Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.** ~~A telek területének min. 25%-a növényzettel borított legyen.~~
- e) ~~Állattartási épület nem létesíthető.~~
- f) **Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.** ~~Utcái telekszélesség: min. 14,0 m.~~
- g) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.
- (2) A Vt-1 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, zárt sorú. ~~A zárt sorú beépítés ütemezhetően is megvalósítható. Építménymagasság~~ **Épületmagasság a zárt sorú építési helyen: legalább min. 6,50 m - legfeljebb max. 10,50 m.**
- (3) A Vt-2 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, zárt sorú. ~~A zárt sorú beépítés ütemezhetően is megvalósítható.~~
~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság a zárt sorú építési helyen: legalább min. 6,00 5,0 m - legfeljebb max. 8,50 m.**
- (4) A Vt-3 jelű övezet területén a beépítési mód: **a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően** előkertes és szabadon álló.
~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legalább min. 4,50 m – legfeljebb max. 6,00 m**

(5) A Vt-4 jelű övezet területén a beépítési mód: szabadon álló.

~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb max. 12,50 m.**

Szöveg pontosítása. Legkisebb épületmagasság csökkentése lehetővé teszi, hogy a kisebb telkeken (pl. Kazinczy utca) családi ház is teljesíthesse a követelményt.

Gk építési övezet előírásai

11. §

(1) A Gk övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, védőtávolságot nem igénylő épületek elhelyezésére szolgál az OTÉK ~~19.§ (1) és (2) bekezdése~~ szerinti **építmények helyezhetők el az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületeket kivéve.** Az övezetben részleges közművesítettség, **külterületen hiányos közművesítettség** biztosítandó.

(2) Gk-1 övezet

a) **Beépítési mód: szabadon álló.** ~~Az övezet telkein a fő, és kiszolgáló létesítmények szabadonállóan helyezhetők el.~~

b) ~~Az építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb maximum** 12,5 m. Alacsonyabb ~~építménymagasság~~**épületmagasságú** építési övezettel szomszédos telekhatár felől a következő illeszkedési előírás vonatkozik: az építhető homlokzatmagasság minimális oldalkert és hátsókert esetében a szomszédos építési övezetre előírt ~~építménymagasság~~**épületmagasság**ot sehol sem haladhatja meg. A minimálisnál nagyobb oldalkert esetében a homlokzat magassága a távolság mértékének megfelelően az építési övezetben megengedett mértékig növelhető.

c) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 60%.** ~~A beépítés mértéke a telekterület 60 %-át nem haladhatja meg. A telek területének minimum 20 %-a növényzettel borított legyen.~~ **Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.**

d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².** ~~A teleknagyság: új telek kialakítása esetén minimum 4000 m²~~

e) Előkert: **legalább min.** 5,0 m

f) Oldalkert: **legalább min.** 6,00 m

g) Hátsókert: **legalább min.** 6,00 m

Szöveg pontosítása.

(2/A) Gk-1* övezet

a) **Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.**

b) **Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének megszűnésekor az előírások megegyeznek a Gk-1 övezet előírásaival.**

*Korábban nem volt definiálva a *-gal jelölt alövezet.*

(3) Gk-2 övezet

a) **Beépítési mód: szabadon álló.** ~~Az övezet telkein a fő, és kiszolgáló létesítmények szabadonállóan helyezhetők el.~~

b) ~~Az építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb max. 6,50 m.**

- c) **Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%.** ~~A beépítés mértéke a telekterület 50 %-át nem haladhatja meg.~~ **Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.** ~~A telek területének min. 30% a növényzettel borított legyen.~~
- d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m².** ~~A teleknagyság: kialakult, új telek kialakítása esetén min. 1.500 m²~~
- e) Előkert: **legalább min. 5,0 m**
- f) Oldalkert: **legalább min. 6,00 m**
- g) Hátsókert: **legalább min. 6,00 m.**

Szöveg pontosítása.

Ge építési övezet előírásai

12. §

- (1) A Ge övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épületek elhelyezésére szolgál, az OTÉK ~~18.§, és 20.§ (1) bekezdése, (2) bekezdés 2 pontja, ill. (4) bekezdése~~ szerint.

(1/A) Ge-1 övezet

- a) **Beépítési mód: szabadon álló.** ~~Az övezet telkein a fő, és kiszolgáló létesítmények szabadonállóan helyezhetők el.~~
- b) ~~Az építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb 12,5 m.** Alacsonyabb építménymagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől az illeszkedési előírások megegyeznek a Gk-1 építési övezet előírásaival.
- c) **Beépítés legnagyobb mértéke: 50%.** ~~A beépítés mértéke a telekterület 50 %-át nem haladhatja meg. A telek területének minimum 25 % a növényzettel borított legyen.~~ **Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.**
- d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m².** ~~A teleknagyság: új telek kialakítása esetén minimum 2000 m²~~
- e) **Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.** ~~A telek közterületi homlokvonala új telek kialakítása esetén minimum 25,0 m.~~
- f) Előkert: **legalább min. 10,0 m**
- g) Oldalkert: **legalább min. 6,00 m**
- h) Hátsókert: **legalább min. 10,00 m**
- i) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

Szöveg pontosítása.

(2) Ge-1* övezet

- a) **Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.**
- b) **Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének megszűnésekor az előírások megegyeznek a Ge-1 övezet előírásaival.**

Korábban nem volt definiálva a *-gal jelölt alövezet.

Gmg építési övezet előírásai

13.§

A Gmg övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál, az övezetbe tartoznak a külterületen már meglévő majorközpontok (állattartási telepek) ill. mezőgazdasági üzemek is.

- a) A Gmg-1 övezet telkein építmények szabadon állóan helyezhetők el.
- b) ~~Új épület építménymagasság~~ **Épületmagasság:** legfeljebb 7,50 m ~~lehet.~~
- c) **Beépítés legnagyobb mértéke: max. 40%.** ~~A beépítés mértéke a telekterület 40%-át nem haladhatja meg. A telek területének min. 30%-a növényzettel borított legyen.~~
Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- d) **Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².** ~~A telek nagyság: kialakult, új telek kialakítása esetén min. 4.000 m²~~
- e) ~~A telek~~ közterületi homlokvonalának **kialakítható legkisebb** szélessége: ~~új telek kialakítása esetén min.~~ 25,0 m.
- f) Előkert: **legalább min.** 10,0 m
- g) Oldalkert: **legalább min.** 6,00 m
- h) Hátsókert: **legalább min.** 10,00 m
- i) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Szöveg pontosítása.

Különleges övezetek előírásai

14. §

- (1) Különleges övezetben épületek elhelyezése szabadon álló módon **legalább** 5,00 m elő-, 5,00 m oldal-, és 6,00 m hátsókert biztosításával lehetséges.

(2)

- (3) Különleges övezetek részletes előírásai:

- a) K-sport jelű övezet

aa) Beépítés legnagyobb mértéke: 40%. ~~Beépítettség: max. 5 %~~

ab) Építménymagasság Épületmagasság: legfeljebb max. 4,50 m, lélátó esetén max. 12,5 16,0 m

ac) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m². ~~Legkisebb kialakítható új telekterület: 4000 m²~~

ad) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%. ~~A telek területének min. 75 %-a növényzettel borított legyen.~~

ae) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.

A sportpálya területén sportcsarnok létrehozhatósága érdekében az övezet beépíthetősége jelentősen nő.

- b) K-vízmű jelű övezet
- ba) Beépítés legnagyobb mértéke: 10%. Beépítettség: max. 10%**
 - bb) Építménymagasság Épületmagasság: legfeljebb max. 4,50 m**
 - bc) Kialakítható legkisebb telekterület: Legkisebb kialakítható új telekterület: kialakult**
 - bd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%. A telek területének min. 70 %-a növényzettel borított legyen.**
 - be) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.**
- c) K-fürdő jelű övezet
- ca) Beépítés legnagyobb mértéke: 30%. Beépítettség: maximum 30%**
 - cb) Építménymagasság Épületmagasság: legfeljebb maximum 7,50 m**
 - cc) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m². Legkisebb kialakítható új telekterület: 4000 m²**
 - cd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%. A telek területének minimum 40 % a növényzettel borított legyen.**
 - ce) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.**
- ~~d) K-vásártér jelű övezet~~
- ~~**Beépítettség: max. 5%**~~
 - ~~**Építménymagasság: max. 4,50 m**~~
 - ~~**Legkisebb kialakítható új telekterület: 10000 m²**~~
 - ~~**A telek területének min. 40 %-a növényzettel borított legyen.**~~
 - ~~**Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.**~~
- ~~e) K-temető jelű övezet~~
- ~~**Beépítettség: max. 2%**~~
 - ~~**Építménymagasság: max. 4,50 m**~~
 - ~~**Legkisebb kialakítható új telekterület: 10000 m²**~~
 - ~~**A telek területének min. 60 %-a növényzettel borított legyen.**~~
 - ~~**Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.**~~

Beépítésre nem szánt különleges övezetek közé kerülnek.

- d)** K-szociális otthon jelű övezet
- da) Az övezet szociális otthon elhelyezésére szolgál.**
 - db) Beépítés legnagyobb mértéke: 10%. Beépítettség: max. 10%**
 - dc) Építménymagasság Épületmagasság: legfeljebb max. 12,50 m**

- dd) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m²**~~Legkisebb kialakítható új telekterület: 4000 m²~~
- de) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%**~~A telek területének min. 60 % a növényzettel borított legyen.~~
- df) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.**
- ~~g) K-szennyvíztisztító jelű övezet~~
- ~~Beépítettség: max. 2%~~
- ~~Építménymagasság: max. 4,50 m~~
- ~~Legkisebb kialakítható új telekterület: 10000 m²~~
- ~~A telek területének min. 40 % a növényzettel borított legyen.~~
- ~~Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.~~
- e) K-idegenforgalmi¹ jelű övezet**
- ea) Az övezet az idegenforgalom, vendéglátás, turisztikai szolgáltatás épületeinek elhelyezésére szolgál.**
- eb) Beépítés legnagyobb mértéke: 20%**~~Beépítettség: max. 20%~~
- ec) Építménymagasság Épületmagasság: legfeljebb max. 7,50 m**
- ed) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²**~~Legkisebb kialakítható új telekterület: 10000 m²~~
- ee) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%**~~A telek területének min. 70 % a növényzettel borított legyen.~~
- ef) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.**
- ~~i) K-idegenforgalmi² jelű övezet~~
- ~~Az övezetben a turisztika, a falusi (magán) vendéglátás, magánüdülés célját szolgáló épületek helyezhetők el.~~
- ~~Beépítettség: max. 5%~~
- ~~Építménymagasság: max. 7,50 m~~
- ~~Legkisebb kialakítható új telekterület: 5000 m²~~
- ~~A telek területének min. 75 % a növényzettel borított legyen.~~
- ~~Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.~~
- f) K-mezőgazdasági üzem jelű övezet. Az övezetben a mezőgazdasághoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó kiszolgáló, feldolgozó épületek helyezhetők el.**
- fa) Beépítés legnagyobb mértéke: 40%**~~Beépítettség: maximum 40%~~
- fb) Építménymagasság Épületmagasság: legfeljebb maximum 7,50 m.**

- fc) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m². ~~Legkisebb kialakítható új telekterület: 4000 m².~~
- ~~fd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%. A telek területének minimum 40 % a növényzettel borított legyen.~~
- fe) ~~A telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége új telek kialakítása esetén minimum 25,0 m.~~
- ff) Az övezetben hiányos közművesítettség ~~elégleges~~ **biztosítandó.**
- ~~fg) A szennyvízkezelésről egyedi vagy közüzemi formában gondoskodni szükséges.~~
- g) K-szoc-okt-tábor jelű övezet. Az övezetben szociális, oktatási jellegű építmények, valamint tábor helyezhetők el.
- ga) Beépítés legnagyobb mértéke: 40%.
- gb) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.
- gc) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
- gd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- ge) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
- gf) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Kláber Kúriát érintő kérelemhez kapcsolódó új szabályozás.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési övezetek

15. §

- (1) A szabályozási tervlap a következő közlekedési rendeltetésű övezeteket tartalmazza:
- a) Kőv övezet: vasútterület
 - b) ~~Kö1~~ Kö4 övezet: autópálya terület, főút, mellékút, helyi (belterületi) gyűjtőút
 - ~~c) Kö2 övezet: országos utak területe~~
 - ~~d) Kö3 övezet: a település gyűjtőútjainak területe~~
 - e) ~~Kö4~~ Egyéb közlekedési célú közterület övezet: a település belterületén lévő kiszolgáló ~~útjainak~~ utak, vegyes használatú ~~útjainak~~ utak és önálló ~~gyalogútjainak~~ gyalogutak területe, valamint a helyi (külsőterületi) főgyűjtőutak, mint közlekedési célú közterületek.
- ~~(2) Az M-8. jelű tervezett elkerülő gyorsforgalmi út jelölt védőterületén belül történő építési hatósági engedélyezési eljárás megindítását megelőzően a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. előzetes véleményezését be kell szerezni.~~
- (2) A belterületi magánutak kialakítására vonatkozó előírások:
- a) A szabályozási tervlapon jelölt magánutak kialakítása nem kötelező, a terv szerint kialakított magánút nélkül azonban a közterületektől 25 m-nél távolabb

elhelyezkedő épület építése nem engedélyezhető. A szabályozási tervtől eltérő magánút telekalakítása a jelen előírások b)-c) pontjai szerint engedélyezhető.

- b) kettőnél több, ill, 50 m-nél nagyobb távolságra lévő építési telket kiszolgáló magánutat közhasználat elől elzárni nem szabad.
- c) Új magánút területének legkisebb szélessége 50 m-re lévő legtávolabbi telek megközelítésig 8,0 m, 150 m-re lévő telek megközelítésig 10,0 m lehet. Nagyobb megközelítési távolságot igénylő magánút csak szabályozási tervnek megfelelően alakítható ki.
- d) A magánutakat úgy kell kialakítani, hogy tegyék lehetővé az építési telkek közútról történő megfelelő elérését, feleljenek meg a biztonságos gyalogos és gépjármű közlekedésnek, ill. tartalmazzák az övezeti előírások szerinti csapadékvíz-elvezetést és közműhálózatot.

(3) A külterületi utak kialakítására vonatkozó előírások:

- a)** A **tervlapokon külterületi főgyűjtőutakként jelölt** külterületi önkormányzati utak (szabályozási szélessége ~~min. 12 m~~ **legalább 11,0 m** ~~(amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani)~~). A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. A külterületi önkormányzati utak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül új épület, építmény nem helyezhető el.
- b)** **Külterületen a Köu övezeten, és a külterületi főgyűjtőutakként jelölt utakon kívüli egyéb utak területeit a szabályozási terv nem jelöli azért, hogy lehetőséget biztosítson az Önkormányzat és a telektulajdonosok számára külön megállapodás szerint a telkek meglévő jogi állapottól eltérő feltárására.**

A külterületi utak újraszabályozása a nélkülözhető, a gazdálkodó számára feleslegesen kerülgetendő utak megszüntethetőséget szolgálja.

Zöldterületek

Zkp Közpark terület

16. §

- (1) Közpark övezet területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés, vendéglátás és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.
- (2) Közpark területén a funkciónak megfelelő épületek is építhetők, **legfeljebb** ~~max.~~ 2% beépítettséggel, **legfeljebb** ~~max.~~ 4,5 m ~~építménymagasság~~ **épületmagasság**gal. A közparkban 200 m² alapterületnél nagyobb épület nem építhető.
- (3) Közpark övezet területén csak az azokat használók számára létesíthető gépkocsi parkoló. A parkolókat terepszinten, fásítva (illetve a meglévő fák megtartásával) kell kialakítani, ~~max.~~ az adott közpark területének **legfeljebb** 2%-át véve igénybe.
- (4) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg.

- (5) Közpark létesítése, részleges, vagy teljes átalakítása, átépítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető. Közpark területét érintő kertészeti tevékenység, beavatkozás (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény szükséges.

Zkt Közterek területe

17. §

- (1) A közterek területén telket alakítani a közterületet rovására nem lehet.
- (2) A köztér övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter) helyezhető el. Az övezetben a funkcionális működést szolgáló és legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, lábakon álló esőtető létesíthető.
- (3) A köztér övezetben új épület, pavilon nem létesíthető.

Erdőterületek

18. §

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók, felújíthatók és újjá is építhetők.
- (3) Természeti területet jelentő erdőterületen bánya, távközlési magasépítmény, adótorony, antenna nem létesíthető, meglévő felújítása nem engedélyezhető.
- (4) Telepítésre ajánlottak a következő szárazságtűrő fajok:
- a)** Fehér, rezgő vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P. tremula*, *P.x canescens*), mezei és tatárjuhar (*Acer campestre*, *A. tataricum*), vadkörte (*Pyrus pyraster*), magasköris (*Fraxinus excelsior*), akác (*Robinia pseudoaccacia*).
- b)** Cserje fajok: vadrózsa (*Rosa canina*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), veresgyűrűsom (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*).
- (5) Az erdőterület az építési használat szerint (épület, építmény elhelyezés szempontjából)
- a) Védelmi (Ev)
- b) Gazdasági (Eg)
- c) Egészségügyi, szociális, turisztikai (Ee)
- másodlagos rendeltetésű övezetbe tartozik.

Ev Védelmi rendeltetésű erdőterület

19. §

- (1) A terület védelmi (védő, környezet- illetve, táj- és természetvédelmi) célokat szolgál.
- ~~(2) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev) szabályozott területen épület nem építhető.~~
- (3) ~~Védelmi rendeltetésű erdő~~ **Az** övezetben az OTÉK ~~32. § a~~ szerinti építmények **csak helyezhetők el** akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében **nem zavarják.**

Eg Gazdasági rendeletetésű erdőterület

20. §

Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként szabályozott területen az erdőgazdálkodáshoz, a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 20 ha (200 000 m²)
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Beépítés legnagyobb mértéke: ~~Maximális beépítettség:~~ 0,5%
- d) ~~Maximális építménymagasság~~ Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m.

Ee Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeletetésű erdőterület

21. §

- (1) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- (2) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezetben a turizmust, a rekreációt, a szabadidő eltöltést továbbá a természetvédelmi ismeretterjesztést szolgáló építmény helyezhető el.
 - a) Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - b) Beépítési mód: szabadon álló
 - c) Beépítés legnagyobb mértéke: ~~Maximális beépítettség:~~ 2,0%
 - d) ~~Maximális építménymagasság~~ Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m (homlokzatmagasság: legfeljebb 5,5 m), kivéve kilátó esetén, melynek építési feltételeit az ~~elvi~~ építési engedélyben kell meghatározni.
- (3) Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek alakíthatók ki. A kilátó kivételével az épületek nyeregtetővel alakítandók ki.

Mezőgazdasági területek

Általános előírások

22. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, halászat és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Az övezet a külterületen hagyományosan kialakult lakó (tanya) funkcióra is szolgál.
- (2) Mezőgazdasági területen ~~csak tájbaillő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő jellegű épület helyezhető el.~~ 12,0 m épületszélességig ~~kizárólag~~ magastetős (dominánsan nyeregtetős) épület létesíthető, amely esetben legalább ~~minimum~~ 30°, legfeljebb ~~maximum~~ 45° tetőhajlásszögű épület engedélyezhető.ü

A tájba illő követelmény meghatározása szép szándék, azonban a gazdasági célú épületeknél (ahol volna értelme) betarthatatlan, ezért törlésre kerül.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók és újjá is építhetők.

~~(4) A beépítésre szánt lakóterülettől, vegyes, különleges (kivéve szennyvíztisztító) és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtől 500 m távolságon belül, illetve a vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb új, nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Hítrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és zavaró bűzhatással.~~

Más jogszabályból következik.

(5)

(6) A mezőgazdasági övezetben jelölt erdősítésre javasolt területen az erdőművelés irányába történő művelési ág váltás a rendezési terv módosítása nélkül megvalósítható.

(7) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:

a) általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

~~korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezete (Mko)~~

b) kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)

(8) Burkolt terület (pl. aszfalt, térbeton, térkő, kőzúzalék, stb.) legfeljebb összesen 3% mértékig létesíthető.

A mezőgazdasági területek tényleges mezőgazdasági használata érdekében .(ld. Keskin, Turku Aziz).

Részletes előírások

Má jelű általános mezőgazdasági terület

23.§

(1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, valamint az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, idegenforgalmi létesítmények (pl. vendéglátás, lovas turizmus), szállásszolgáltató épületek, továbbá lakóépületek helyezhetők el.

(2) **Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².** ~~Általános mezőgazdasági területen a kialakítható telek területe 5000 m²-nél kisebb nem lehet.~~

(3) Az övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

a) beépíthető telek közterületi **homlokvonalának** ~~felőli minimális~~ **legkisebb** szélessége

aa) szántó és gyepterület művelési ág esetén: 50 m,

ab) szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.

b) Beépíthető **legkisebb** telek területe szántó művelési ág esetén:

ba) lakó-, és gazdasági épülettel: ~~minimum~~ 6000 m²

bb) gazdasági épülettel: ~~minimum~~ 1500 m²

c) Beépíthető **legkisebb** telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:

- ca) lakó-, és gazdasági épülettel: ~~minimum~~ 3000 m²
 - cb) gazdasági épülettel: ~~minimum~~ 1500 m²
 - d) Beépíthető **legkisebb** telek területe gyep (rét, legelő) művelési ág esetén:
 - da) lakó-, és gazdasági épülettel: ~~minimum~~ 4 ha (40 000 m²)
 - db) gazdasági épülettel: ~~minimum~~ 2 ha (20 000 m²)
 - e) **Beépítés legnagyobb mértéke:** ~~Beépítettség: maximum~~ 3%.
 - f) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság:**
 - fa) lakóépületnél ~~maximum~~ : **legfeljebb** 4,5 m,
 - fb) gazdasági épületnél ~~maximum~~ : **legfeljebb** 7,5 m ~~(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt pl. technológiai torony a műszaki szükségességnek megfelelően ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).~~
 - g) A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
 - h) Beépítési mód: szabadon álló, előkert: **legalább** ~~minimum~~ 10,0 m, oldalkert: **legalább** ~~minimum~~ 6,0 m.
- (4) Ha egy telken belül több művelési ág van jelen, akkor **a beépíthető legkisebb telekterület a telken lévő művelési ágakhoz tartozó, a beépíthetőség teljesüléséhez legalább az egyik művelési ág esetén a (3) bekezdés b)-d) pontjaiban meghatározott méretek közül aszerinti művelési ághoz (szántó, szőlő, gyümölcsös, gyep) rendelt a legnagyobb, minimálisan beépíthető telek területét kell biztosítani.**

Szöveg pontosítása.

- (5) Földrészleten belül, ha gyep és szántó művelési ág is megtalálható, akkor épület, illetve építmény csak szántóterületen helyezhető el.
- (6) Az övezetben a nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek, alrészletek művelési ága nem változtatható meg, rajtuk épület, illetve építmény nem helyezhető el.
- (7) Birtokközpont telke csak szántó művelési ágú területen alakítható ki.

~~Mko-jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület~~

~~24.§~~

- ~~(1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét, valamint a természet és a tájvédelmet is szolgáló részben természeti védettség alá eső területrészek tartoznak.~~
- ~~(2) Az övezetben a gyep (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.~~
- ~~(3) Gazdasági épületként kivételesen elhelyezhető a legeltetési állattartást, illetve természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló épület. Az ilyen épületek csak szántó vagy gyep művelési ágú, min. 10 ha területű telken, telkenként 0,5 % beépítettséggel létesíthetők, max. 4,5 m építménymagassággal, szabadonálló beépítési móddal, tájbaillo, hagyományörző módon kialakítva. A létesítéshez elvi építési engedélyt kell kérni.~~

~~(4) Az övezetben szakhatósági feltételeknek és engedélyeknek megfelelően kialakított és működtetett horgászházak megtarthatók, ill. új épületek építési lehetősége elvi építési engedélyezési terv alapján rögzítendő.~~

~~(5) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.~~

Az övezet beleolvad az általános mezőgazdasági övezetbe. Ahol természeti védelem szükséges, ott külön védőterület jelzi azt.

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület

~~25~~ 24. §

(1) A kertes mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- a) Lakóépület, üdülőépület az övezetben nem építhető.
- b) Gazdasági épülettel (és földdel borított pincével) beépíthető telek:
 - ba) Telekszélesség az építési helyen **legalább minimum** 15 m.
 - bb) Beépíthető **legkisebb** telek területe: ~~minimum~~ 720 m²
- c) **Beépítés legnagyobb mértéke: maximum 3%, de legfeljebb bruttó 90,0 m².** ~~de a gazdasági épület nagyobb telek esetén is csak maximum 90 m²-es lehet.~~
- d) ~~Építménymagasság~~ **Épületmagasság: legfeljebb maximum** 4,5 m.
- e) Beépítési mód: szabadon álló.

(2) Az övezetek telkein telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el.

~~(3) Állattartó épület, nagy létszámú állattartó telep az övezetekben nem létesíthető.~~

25/A. §

(1) A szabályozási tervlapon a bővíthető beépítésű tanyákra vonatkozó jellel körülhatárolt területen belül a már meglévő **(2007. XII. 31. előtt megépült)** lakóépülettel rendelkező tanyák területeire a következő előírások vonatkoznak:

- a) Meglévő lakóépülettel rendelkező tanya 1000 m²-nél kisebb telek esetében csak az országos előírások szerint építhető be.
- b) 1000 és 6000 m² közötti teleknagyságú, lakóépülettel rendelkező tanya területén a lakáscélú bővítés és a meglévő lakóépület együttes beépített területe nem haladhatja meg a 90 m²-t.
- c) A telekméreték függvényében az alábbi összesített beépített területek engedélyezhetők:

Telekméret	Beépítési lehetőség:
1000-2000 m ²	Birtokközpont, maximum 10 %
2000-4500 m ²	5 %
4500-5625 m ²	225 m ²

5625-6000 m ²	4 %
6000-8000 m ²	240 m ²
8000 m ² -től	3 %

- (2) 1000-2000 m² területű meglévő lakóépülettel rendelkező tanyák területein az országos előírásoknak megfelelően (a birtoktest együttes beépítése legfeljebb 3 %) birtokközpont alakítható ki, az adott telek legfeljebb 10 %-os beépítése mellett.

Vízgazdálkodási terület

26. §

- (1) A V-1 övezet területén csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos épületek helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. ~~Épület-építési szándéka esetén elvi építési engedély-kérelem benyújtása kötelező.~~
- (2) A V-2 övezet területe a horgászat céljára szolgál. A horgásztavak céljára szolgáló vízgazdálkodási területen a horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével. Az övezetben önálló telek nem alakítható ki, az övezet területén a beépítés legnagyobb mértéke: vonatkozó beépítettség legfeljebb 3,0 %, az építhető építménymagasság épületmagasság: legfeljebb 3,0 m lehet.

Az övezetben való beépítés feltételeit, a horgászattal összefüggő építmények pontos meghatározását az elvi építési engedélyben kell tisztázni. Az építési engedélyezési terv a ~~tervtanács~~ főépítész ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá.

- ~~(3) Külterületen az élővizek partjától számított 50 m, belterületen, vagy beépítésre szánt területen 10 m védőtávolságon belül új építési telek nem alakítható ki, újonnan gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.~~

Más jogszabályból következik.

Különleges beépítésre nem szánt terület

27. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt övezetben épületek elhelyezése szabadon álló módon legalább 5,0 m elő-, 5,0 m oldal-, és 6,0 m hátsókert biztosításával lehetséges.

- (2) A terület övezeteinek részletes előírásai:

a) Kk-vásártér jelű övezet

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m²

Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

b) Kk-temető jelű övezet

Beépítés legnagyobb mértéke: 2%.

Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m²

Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.

c) Kk-szennyvíztisztító jelű övezet

Beépítés legnagyobb mértéke: 2%.

Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m

Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

d) Kk-idegenforgalmi jelű övezet

Az övezetben a turisztika, a falusi (magán) vendéglátás, magánüdülés célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

e) Kk-sport jelű övezet

Az övezetben a sportolás, vendéglátás, célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

A korábbi különleges övezetek közül a beépítésre nem szántak kerültek ide.

f) Kk-lőtér jelű övezet

Az övezetben a sportolási, szabadidős, hobbi (lőtér) célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Kérelemhez kapcsolódó új övezet.

Zöldfelületi előírások, zöldfelületi értékvédelem

27 28. §

- (1) A Dózsa György út helyi védett platánfasorának kiegészítése csak előnevelt, koros *Platanus hispanica* (platánfa) egyeddel történhet.
- (2) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.
- ~~(3)~~
- ~~(4) Az utak kiépítése során a legalább 12 m szélességű út esetén legalább egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.~~
- ~~(5) Újonnan kialakított közterületek mentén az egyes utca, vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni.~~
- ~~(6) Új kialakítású, 12,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közutak létesítésénél az utak mentén zöldfolyosóként funkcionáló növénytelepítést is ki kell alakítani.~~

Önkormányzat saját útépitéseikhez írta elő rendeletben feltételeket.

- (7) A telken belül kijelölt kötelezően zöldfelületként tartandó területet (szabályozási terven ábrázolt) növényzettel fedetten kell kialakítani, épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A terv jóváhagyása előtt kötelezően zöldfelületként tartandó területen elhelyezkedő már meglévő lakó és gazdasági épületek kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók, de lebontás esetén csak a zöldfelületként megjelölt területen kívül lehetséges épület illetve építmény elhelyezés.
- (8) A telken belüli védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fafajaiból kell kialakítani.
- (9) A telken belüli védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját három szintes, sűrű ültetéssel kell biztosítani. A védőfásításnak **legalább** ~~minimum~~ egy sor faegyedekből álló fasort is tartalmaznia kell.
- (10) Szabályozási terven jelölt telken belüli természetes növényzet megőrzendő telekrész esetén a természetes növényzet fennmaradását biztosítani kell. A telekrészen épület, felszín alatti építmény nem helyezhető el. Beépítésre nem szánt területen a természetes növényzet megőrzendő telekrész nem keríthető le.

A növényzet védelme

28. §

- ~~(1) A kivágott fa pótlásáról a terület tulajdonosának kell gondoskodnia. A pótlás során annyi előnevelt, kertészeti faiskolából származó fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének~~

~~összege lombhullató fajok esetében megegyezzen a kivágott fák törzsátmérőjének összegével, örökzöldek esetében legalább 50 % -kal meghaladja azt.~~

- ~~(2) Az építkezés miatt kivágott fa (3) bekezdés szerinti pótlásáról legkésőbb a használatbavétel időpontjáig gondoskodni kell. A fapótlás megtörténtét írásban be kell jelenteni és igazolni kell az I. fokú építésügyi hatóság felé. Nem építkezés miatt kivágott fa pótlásáról 3 hónapon belül kell gondoskodni.~~
- ~~(3) A kivágott fa pótlását saját területen kell biztosítani. Amennyiben a fák pótlását a saját ingatlanon nem lehet elvégezni, úgy közterületen kell elültetni a pótlandó fákat az építésügyi hatósággal egyeztetve.~~
- ~~(4) A település területén allergén hatású növényfajok nem telepíthetők.~~
- ~~(5) Utcáfásításra, pótlásra illetve eserére javasolt fafajok: Celtis occidentalis (nyugati ostorfa), Fraxinus ornus (virágos kőris), Fraxinus excelsior (magas kőris), Sophora japonica (japánakác), Acer sp. (juhar fajok), Tilia cordata (kislevelű hárs), Tilia argentea (ezüstlevelű hárs), a szűkebb utcákba: Prunus cerasifera (eseresznyeszilva), Koelreuteria paniculata (csörgőfa), Cercis siliquastrum (közönséges judásfa), Acer palatanoides 'Globosum' (gömbkoronájú korai juhar).~~

Más jogszabályból következik, illetve nem HÉSZ-be való szabályozás.

Táj-és természetvédelem

29. §

- (1) Lajosmizse közigazgatási területén az alább természeti értékvédelmi területek találhatóak:
 - a) Országos természetvédelmi terület (ex lege védett terület)
 - b) Országos ökológiai hálózat
 - c) Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó
 - d) Helyi jelentőségű (meglevő és tervezett) természetvédelmi terület
- (2) Országos jelentőségű természetvédelmi terület
 - a) Az ex lege védett területek országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősülnek.
 - b) Országos jelentőségű védett természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet a természet védelméről szóló törvény előírásainak, a védetté nyilvánítási rendeletnek és a természetvédelmi kezelési tervnek megfelelően. Az országos jelentőségű természetvédelmi területen mindennemű tevékenység (építési tevékenység, művelési ág változtatás) csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet.
- (3) Országos ökológiai hálózat
 - a) A hálózat területére vonatkozóan a természet védelméről szóló törvény előírásait kell alkalmazni.
 - b) Az országos ökológiai hálózat hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.

- c) Az országos ökológiai hálózat területén új épület elhelyezése, élőhely fenntartása és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai célú létesítmény elhelyezése a természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet.
- d) Országos ökológiai hálózat területén mindennemű tevékenység (építési tevékenység, művelési ág változtatás) csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet.

(4) Ökológiai folyosó

- a) Az ökológiai folyosók területén újabb, a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető. A természetes folyamatosság megtartását az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.
- b) Az övezetben biztosítani kell a természetközeli élőhelyek közötti ökológiai kapcsolat fennmaradását.

(5) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és emlék

- a) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken ipari és bányászati tevékenység nem engedélyezhető, lakó- és gazdasági épület létesítése az építési övezeti szabályozásnak megfelelően és csak a természeti értékek védelmével összeegyeztethető módon történhet.
- b) A helyi jelentőségű védett természeti terület és emlékek fenntartásáról, természeti állapotának megőrzéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.

Környezetvédelem

30. §

~~(1) Általános előírások~~

- a) ~~Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.~~
- b) ~~Az építési telken, építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha~~
 - ~~— a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,~~
 - ~~— a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,~~
 - ~~— a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,~~
 - ~~— az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a felszín alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.~~
- c) ~~A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és jelen rendelet előírásai, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.~~

~~(2) Levegőtisztaság védelem~~

- a) ~~Természeti területen olyan létesítmény, melynek üzemi technológiai eredetű mérhető légszennyező anyagkibocsátása van nem létesíthető.~~

- b) ~~A város területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási, papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.~~
- c) ~~Kellemetlen szaghatást, bűzt okozó létesítmény lakóterülethez, vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és különleges területhez (kivéve szennyvíztisztító) 500 m-nél közelebb nem létesíthető.~~
- d) ~~Épülethomlokzaton közterület felé égéstermék nem vezethető ki, ill. klímaberendezés újonnan nem helyezhető el.~~
- e) ~~A meglévő és létrehozásra kerülő nagy létszámú állattartó telepek valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott létesítmények esetén levegővédelmi övezetet kell megállapítani egyedi eljárás keretében, kikérve a környezetvédelmi hatóság véleményét.~~
- f) ~~A kijelölt levegővédelmi övezetben nem lehet lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási típusú épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével kapcsolatos építményt.~~

(3) Föld védelme

- a) ~~Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.~~
- b) ~~Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet. Területrendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.~~
- c) ~~A szélereziónak kitett területen a Bács-Kiskun megyei területrendezési terv szerint az erdő, a szőlő, a gyümölcsös és a rét, legelő művelési ágban nyilvántartott földrészletek művelési ága nem változtatható meg. Ültetvény megszüntetése esetén az újratelepítésig gyepesítéssel kell a területet hasznosítani.~~
- d) ~~A szélereziónak kitett területeken a természetes felújításra alkalmas erdők tarvágása nem engedhető meg. Ültetvényszerű kultúrerdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet.~~

(4) Vizek védelme

- a) ~~A keletkező kommunális, illetve veszélyesnek nem minősülő szennyvizet az erre kiépített csatornahálózatba (azon keresztül szennyvíztisztító létesítménybe) kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.~~
- b) ~~Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz elvezetést is meg kell oldani.~~

(5) Hulladékgyűjtés

~~A nem csatornázott területeken a szennyvizet zárt tárolóba kell gyűjteni. A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása, leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.~~

Más jogszabályból következik, illetve nem HÉSZ-be való szabályozás.

Épített környezet védelme

~~31~~ 30. §

(1)

(2) A Hv épületek az alábbiak:

- a) a volt „Gőzmalom” épülete: Széchenyi utca 2242/4 hrsz. (tömbbelsőben, a volt háziipar területén)
- b) a Malomépület: Tarnay utca 11, 2040 hrsz.
- c) a Ricsováry kastély: 0499/28 hrsz.
- d) Tarnay Kúria: Mizse tanya 200, 0386/7 hrsz.
- e) Temető kápolna: a köztemetőben 1686/2 hrsz.
- f) Külterületen a Gerébi Kúria: 0232/1 hrsz.
- g) Polgármesteri Hivatal régi épülete: 1/1 hrsz.
- h) Római Katolikus templom: Szabadság tér 1, 24 hrsz.
- i) Református templom: 182/3 hrsz.
- j) Bartal Kripta: Köztemetőben” 1686/2 hrsz.
- k) Kláber Kúria: Kláber telep 291, 0841/10 hrsz.**

A Kláber Kúria korábbal lekerült, mivel átalakításokat végeztek rajta. Az átalakítás azonban nem olyan mértékű, hogy ne lenne még érdemes az épület fő jellegzetességeit védeni.

(3) A felsorolt épületek homlokzatai, tömegformálása és tetőkialakítása nem változtathatók meg. ~~Az engedélyezési eljárásban az illetékes szakhatóság szakmai véleményét ki kell kérni.~~

Szakhatósági közreműködést HÉSZ-ben előírni nem lehet.

Helyi védelem

~~32~~ 31. §

(1) Helyi jelentőségű védett természeti területek és helyi védettség alatt álló természeti értékek:

- a) Iskola-tó és környéke 708/5 hrsz.
- b) Füzes-tó (Horgász-tó) és környéke 0269/30 hrsz.
- c) 1 darab kocsányos tölgy 0470/8 hrsz.
- d) 1 darab vadkörtefa 0331/11 hrsz.
- e) 5-ös főút mentén lévő platánfák és vadgesztenyefák 2504 és 2505 hrsz.
- f) Központi park és növényzete 22/2 hrsz.
- g) Köztemető vadgesztenyefa sorai 1686/2 hrsz.
- h) 1 darab vadkörtefa 0736/20 hrsz.
- i) 1 darab vadkörtefa 0426/5 hrsz.
- j) Tarnai utcai platánfasor 2063 hrsz.

(2)

Régészeti lelőhelyek védelme

~~33.~~ §

- (1) ~~A szabályozási tervlapon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó minden tevékenység az illetékes szakhatóság engedélyével végezhető.~~
- (2) ~~A szabályozási tervlapon jelölt régészeti terület határait az illetékes szakhatóság a régészeti kutatásoknak megfelelően megváltoztathatja.~~

Más jogszabályból következik.

Városképvédelem

~~34~~ 32. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt városképvédelmi területtel érintett építési övezetekben és közterületeken építési tevékenység, rendeltetés változtatása, növénytelepítés az alábbiak szerint végezhető:
- ~~a) az érintett építési övezetekben és közterületeken építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a városképvédelmi területről láthatóan a tervezett épületet és környezetét bemutató látványtervet, valamint az építési telek és az előtte lévő közterület kertészeti tervét, ill. növényzetét,~~
 - b) az építési engedélyezési ~~terv~~ a ~~tervtanács~~ **főépítész** ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá,
 - ~~c) közterületen végzett építés, növénytelepítés engedélyezési terv alapján végezhető, amelynek jóváhagyása a tervtanács ajánlásainak figyelembe vételével történhet.~~
- (2) Amennyiben a városképvédelmi területre és környezetére készült tervpályázat alapján a jelen szabályozási tervlap közterületi határvonalait betartó építési engedélyezési terv készül, az ~~építménymagasság~~ **épületmagasságra**, beépítettségre, zöldfelület mértékére vonatkozó övezeti előírások a szabályozási terv keretén belül megváltoztathatók.
- (3) Közterületeken és közterületekről láthatóan reklámfelület, reklámtábla az alábbi feltételekkel helyezhető el:
- a) Belterületen, valamint a hozzá kapcsolódó építési övezetekben és azokkal közbezárt közterületeken az elhelyezhető reklámfelület nagysága legfeljebb 2 m² lehet.
 - b)
- (4) Közterületeken elhelyezhető építmények (autóbuszváró, árusító pavilon, trafóház stb.) az építmények megjelenésére vonatkozó külön rendelet megalkotásáig ~~csak~~ a ~~tervtanács~~ **főépítész** ajánlásainak megfelelő építési engedély alapján hagyható jóvá.
- (5) Lakóterületi (Lk, Lke, Lf) és vegyes (Vt) építési övezetekre vonatkozó városképvédelmi előírások:
- a) A felsorolt övezetekben csak hagyományos anyagú, vagy hagyományos megjelenést biztosító külső térelhatároló elemek, felületek alkalmazhatók. Épülethomlokzatokon,

- tetőfelületen burkolóanyagként (hagyományos fém épületszerkezetet, pl. horganylemez és rézlemez kivéve) fémfelület nem alkalmazható.
- b) Az övezetekben hullámlemez (pl. eternit, fém, műanyag) közterület felől látható helyen nem alkalmazható.
- c) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a közterület felé legalább 20 %-ban áttört legyen.
- (6) Városképvédelmi területen kívül építhető, városképet befolyásoló építmények elhelyezése:
- A közigazgatás területén az övezeti előírást meghaladó, városképet befolyásoló (Pl. hírközlési, távközlési magasépítmény, magas kémény, távvezeték tartóoszlopa stb.) építmény építési engedélyezési terve – ha az övezeti előírás azt nem tiltja – a ~~tervtanács~~ **főépítész** ajánlásainak megfelelő ~~elvi~~ építési engedély alapján hagyható jóvá.
- (7) A ~~6.sz. mellékletben felsorolt épületek~~ **szabályozási tervlapok szerint „helyi védelemre javasolt épület, épületrész” és a „városképi jelentőségű épület, épületrész”** átalakításakor, **bővítésekor** a helyi kialakult építészeti értékeket (tömegformálás, homlokzatalakítás) fokozottan érvényesíteni kell.

Védőterületek, védősávok

~~35~~ **33.** §

- ~~(1) A gyorsforgalmi út és az országos főút mentén az út tengelytávolságától számított 100-100 m, országos mellékút mentén 50-50 méter, a tervezett gyorsforgalmi út esetén 500-500 m védőtávolság érvényes, melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.~~
- ~~(2) A beépítésre szánt lakóterülettől, vegyes, különleges (kivéve szennyvíztisztító, vízmű) és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtől 500 m távolságon belül, illetve a vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb új, nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.~~

Más jogszabályból következik.

- (3) A kommunális hulladéklerakó 500 m-es védőtávolságán belül a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott előírásokra kell figyelemmel lenni. Az 500 m-es védőtávolságot az utógondozási időszak befejeződéséig (kármentesítési célállapot elérése) kell biztosítani.
- (4) Az országos ökológiai hálózat által érintett területen, a természeti területeken, a helyi természetvédelmi területen illetve tájképvédelmi szempontból értékes területen adótorony, távközlési magasépítmény nem létesíthető.
- (5) Természeti területen elektromos légvezeték, távközlési légvezeték, adótorony, távközlési magasépítmény nem építhető.
- (6) Országos jelentőségű természetvédelmi területen, természeti területen, az országos ökológiai hálózat részét képező területen, helyi természetvédelmi területen, külszíni művelésű bányá nem nyitható.
- (7) A település területén gazdasági célú szélkerék, szélérőmű az arra kijelölt területen helyezhető el.

- (8) A 0274/20 hrsz. telekhez (tojófarm) tartozó védőterület meglétéig a védőterületen belül külterületen új építmény nem helyezhető el.
- (9) A 0274/20 hrsz. telekhez tartozó védőterület meglétéig a meglévő külterületek nem vonhatók belterületbe.
- (10) A 0274/20 hrsz. telekhez tartozó védőterület megszűnik, ha az ingatlanon a védőövezetet igénylő tevékenység (nagylétszámú állattartó telep) megszűnik.

Korábban a jelölt védőterület nem volt szövegesen meghatározva.

~~Belterületi határ változtatása~~

~~36. §~~

~~A belterülethez közvetlenül kapcsolódó építési övezetek, közterületek belterületbe vonását az Önkormányzat saját hatáskörben kezdeményezheti.~~

Más jogszabályból következik.

Vegyes rendelkezések

~~37~~ **34. §**

- (1) Telkek közútról, ill. magánútról burkolt útfelülettel való megközelítésére egyéb előírás hiányában 50 m közterületi kapcsolatonként legfeljebb 8 m burkolatszélesség alakítható ki
- (2) Lakóépületet, ill. lakást is tartalmazó teleknél az épület házszámát közterületről, ill. magánútról jól látható módon el kell helyezni.

Átmeneti és záró rendelkezések

~~38~~ **35. §**

- (1) E rendelet a kihirdetését követő ~~8~~ **30.** napon lép hatályba.

Étv.-ben előírt legrövidebb hatályba léptetési időpont.

- (2) Jelen rendeletet a hatálybalépést követően indított közigazgatási hatósági ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A már benyújtott de e rendelet hatálybalépéséig el nem bírált kérelmek esetében a kérelmező számára kedvezőbb rendelkezések szerint kell eljárni.
- ~~(4) E rendelet tervtanácsra vonatkozó rendelkezéseit 2008. május 1. napjától kell alkalmazni~~
- (5) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló ~~8/2006. (III.30.)~~ **2/2008. (I.23.)** rendelete.

Basky András
polgármester sk.

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző sk.

A rendelet kihirdetve: ~~2008. január 23.~~ **.....**

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző sk.

FÜGGELÉKEK

~~1. sz. függelék: Országos jelentőségű természetvédelmi területek (tervlepon ábrázolva)~~

~~2. sz. függelék: Természeti területek (tervlepon ábrázolva)~~

~~3. sz. függelék: Műemlék épületek~~

1. Tanyamúzeum 056/3 hrsz., Alsóbene tanya 625
2. Pusztá-templom rom 0331/7. hrsz., Kónya dűlő
3. Népi tanya 0562/6 hrsz., Mizse tanya 236.

~~4. sz. függelék: Régészeti területek (tervlepon ábrázolva)~~

a)

b)

Lajosmizse Város Önkormányzatának

..../.....(.....) rendelete

a város helyi építési szabályzatáról

Lajosmizse város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 13.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Lajosmizse város közigazgatási területére terjed ki.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá egyedi építési telket alakítani, építményt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni:
- a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai, és
 - b) a vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései, valamint
 - c) a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

A helyi építési szabályzat főbb tartalmi elemei

2.§

- (1) A helyi építési szabályzat felsorolt előírásai kötelezők, megváltoztatásuk csak a szabályozási terv módosításával, ill. új szabályozási terv készítésével lehetséges.
- (2) A szabályozási elemek:
- a) külterületi beépítésre szánt területi határ,
 - b) tervezett belterületi határ,
 - c) szabályozási vonal,
 - d) övezet határa,
 - e) övezet rendeltetése,
 - f) építési övezeti előírások.

A telekalakításra vonatkozó általános szabályok

3.§

- (1) Építési telek kialakításánál a nagyobb és kisebb oldalhosszak aránya nem lehet nagyobb 5:1 aránynál, ill. a változtatás a kedvezőbb arány elérése érdekében történhet.
- (2) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Beépítésre nem szánt területen telek kialakítható kisebbik mérete (szélessége) legalább 50 m, csak akkor, ha a változtatás az előírás közelítése érdekében történik.
- (4) Építési telek kialakítható legkisebb mélysége 25 m.
- (5) Közlekedési területet, közlekedési célú közterületet eredményező szabályozási vonallal érintett telek esetén a kialakítható legkisebb telekterület 20%-kal kisebb lehet az övezetben meghatározottnál.

Rendeltetési övezetek

4. §

- (1) Az 1.§ (1) bekezdés szerinti terület építési övezeteket és övezeteket foglal magába.
- (2) Az építési övezetek használatuk általános jellege szerint:
 - a) Lakóövezet:
 - aa) kisvárosias lakóövezet (továbbiakban: Lk)
 - ab) kertvárosias lakóövezet (továbbiakban: Lke)
 - ac) falusias lakóövezet (továbbiakban: Lf).
 - b) Vegyes övezet:
 - településközpont vegyes övezet (továbbiakban: Vt).
 - c) Gazdasági övezet:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató övezet (továbbiakban: Gk)
 - cb) egyéb ipari övezet (továbbiakban: Ge)
 - cc) mezőgazdasági gazdasági övezet (továbbiakban: Gmg)
 - d) Különleges övezet (továbbiakban: K-)
 - da) sportpálya övezet (továbbiakban: K-sport)
 - db) vízmű övezet (továbbiakban: K-vízmű)
 - dc) fürdő, strand övezet (továbbiakban: K-fürdő)
 - dd) szociális otthon övezet (továbbiakban: K-szociális otthon)
 - de) idegenforgalmi övezet (továbbiakban K-idegenforgalom)
 - df) mezőgazdasági üzem övezet (továbbiakban K-mezőgazdasági üzem)
 - dg) szociális, oktatási, tábor övezet (továbbiakban K-szoc-okt-tábor)
- (3) Az övezetek általános jellege szerint:
 - a) Közlekedési övezet:

- aa) Kőv övezet: vasútterület
- ab) Köa övezet: autópálya terület, főút, mellékút, helyi (belterületi) gyűjtőút
- ac) Egyéb közlekedési célú közterület övezet: a település belterületén lévő kiszolgáló utak, vegyes használatú utak és önálló gyalogutak területe, valamint a helyi (külterületi) főgyűjtőutak, mint közlekedési célú közterületek.
 - ad) vasút övezet (továbbiakban: Kőv)
 - ae) közúti közlekedési terület övezete (továbbiakban Köu)
 - af) egyéb közlekedési célú közterület (nem közlekedési terület) övezete
- b) Zöldterület övezete:
 - ba) közparkok (továbbiakban: Zkp)
 - bb) közterek (továbbiakban: Zkt)
- c) Erdő övezet:
 - ca) védelmi erdő (továbbiakban: Ev)
 - cb) egészségügyi-szociális, turisztikai erdő (továbbiakban: Ee)
 - cc) gazdasági erdő (továbbiakban Eg)
- d) Mezőgazdasági övezet:
 - da) kertes mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Mk)
 - db) általános mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Má)
- e) Vízgazdálkodási övezet: (továbbiakban: V)
- f) Különleges beépítésre nem szánt övezet: (továbbiakban Kk-)
 - fa) vásártér övezet (továbbiakban: Kk-vásártér)
 - fb) temető övezet (továbbiakban: Kk-temető)
 - fc) szennyvíztisztító övezet (továbbiakban: Kk-szennyvíztisztító)
 - fd) idegenforgalmi övezet (továbbiakban: Kk- idegenforgalmi)
 - fe) sportolási övezet (továbbiakban: Kk-sport)
 - ff) lőtér övezet (továbbiakban: Kk-lőtér)

Külterületi beépítésre szánt területi határ

5. §

A külterületi beépítésre szánt területek határát a tervlapok a belterületi határhoz kapcsolódóan, ill. a belterületen kívül, önállóan tüntetik fel.

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai

6. §

- (1) Beépítésre szánt területen építési engedélyhez, bejelentéshez kötött építési tevékenységet csak a művelés alóli kivonás, 2006. március 30-át követően kialakított építési telek esetén a jelen rendeletben meghatározott közművesítettség, 2006. március 31-ét megelőzően kialakított építési telek esetén a rendelkezésre álló közművekre való rákötés, továbbá a terület szabályozási terv szerinti úttal való megközelíthetőségének megléte után lehet engedélyezni. A közműfeltételeknek való megfelelést a használatbavételi eljárás során kell igazolni.
- (2) Beépítésre szánt területen lévő építési övezetben, amennyiben annak területét a szabályozási tervlapon ábrázolt belvívveszélyes terület érinti, az újonnan építhető épületek földszinti padlóvonal-szintjének, alapincézési lehetőségének meghatározásához az építési engedélyezési eljárás során talajmechanikai szakvélemény beszerzése szükséges, amelynek legalább a talajvíz-viszonyok meghatározására kell kiterjednie.
- (3) Ha az építési övezeti előírások nem minimális értéként rögzítik az előkert méretét, a közterület felé néző építési helyet építési vonalnak kell tekinteni.
- (4) Beépítésre szánt területen új épületet úgy kell kialakítani, hogy a közterülethez legközelebbi épülettömeg szélessége legalább 5,0 m legyen, azaz minimum ekkora épülettömeg illeszkedjen az utcaképbe. Az előírást meglévő épület fennmaradásáig nem kell alkalmazni.
- (5) Azokban az építési övezetekben, amelyekben zárt sorú beépítési mód került meghatározásra, a közterületi homlokvonalától számított 16 m telekmélységig zárt sorú építési hely, azon túl oldalhatáron álló beépítés engedélyezhető.
 - a) A zárt sorú építési helyen belül a beépítés ütemezetten is megvalósítható, első ütemként az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő épületrész beépítése engedélyezhető. A zárt sorú építési helyen belül csak egy épület építhető.
 - b) Az oldalhatáron álló építési helyen belül legfeljebb 5,5 m épületmagasság építése engedélyezhető az oldalhatáron álló beépítési mód egyéb szabályainak betartása esetén.
 - c) A zárt sorú építési hely oldalsó telekhatárán álló homlokzatán nyílás, nyílászáró, szellőző kizárólag az (5) bekezdés szerint beépíthető oldalsó telekhatáron, a közterületi homlokvonalától számított 10 m-en túl létesíthető.
- (6) Az építési övezeti előírásokban meghatározott épületmagasságokat az egyes homlokzatok, építményrészek számított magassága legfeljebb 1,00 m-rel haladhatja meg.
- (7) A (2)-(6) előírásoktól való eltérés az építési övezetre vonatkozó előírások betartása mellett az építési engedélyben tisztázott feltételek szerint lehetséges. Az építési engedélyezési terv a főépítész ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá.
- (8) Az építési övezetek területén a szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítás megvalósítása a használatbavételi engedély megadásának feltétele. A fásítást 5 m-es sávnál 1 sor, 10 m-es sávnál 2 sor, 15 m-es sávnál 3 sor fával kell megvalósítani. A kötelező fásítás kapubejáróval legfeljebb összesen 10 m szélességben megszakítható.

- (9) Övezeti kódban szereplő (B...) érték esetén az övezet telkein, az elvesző biológiai aktivitásérték pótlására, a (B...) érték/ha aktivitásérték biztosítandó. A (B...) értéke hektárra megállapított, melyet minden, a pótlással terhelt területen lévő telekre érvényesíteni kell.
- (10) Azokban az övezetekben, ahol több lakás létesítése is megengedett a lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.

Lk építési övezet előírásai

7. §

- (1) Az Lk övezet területén a kialakult, kisvárosias és sűrű, beépítést figyelembe véve jellemzően lakóházak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el a termelő kertészeti építmény, az üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületet kivéve.
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
 - Hátsókert: legalább 6,0 m.
 - Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.
 - Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó, kivéve az ún. vasúton túli területet, ahol részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Az Lk-1 jelű övezet területén:
- Beépítési mód: előkert, szabadon álló
 - Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.
 - Épületmagasság: legalább 4,0 m, legfeljebb 7,5 m.
 - Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².
- (3) Az Lk-2 jelű övezet területén:
- Beépítési mód: közterületi határvonalon álló, zárt sorú.
 - Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.
 - Épületmagasság: legalább 3,5 m, legfeljebb 6,5 m.
 - Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².
- (4) Az Lk-3 jelű övezet területén:
- Beépítési mód: előkert, oldalhatáron álló
 - Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.
 - Épületmagasság: legalább 3,5 m, legfeljebb 6,5 m.
 - Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m².

Lke építési övezet előírásai

8. §

- (1) Az Lke övezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, kertvárosias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltőt.
 - a) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².
 - c) Hátsókert: legalább 6,0 m.
 - d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
 - e) Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 20 m².
 - f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 16,0 m.
 - g) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb 4 db.
 - h) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
- (2) Az Lke-1 jelű övezet területén:
 - a) Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkertes, szabadon álló.
 - b) Épületmagasság: max. 7,5 m.
 - c) Lakásonként legfeljebb 25,0 m²-es egyéb épület építhető, legfeljebb 3,0 m-es épületmagassággal.
- (3) Az Lke-2 jelű övezet területén:
 - a) Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkertes, ikres.
 - b) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m
- (4) Az Lke-3 jelű övezet területén:
 - a) Beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkertes, oldalhatáron álló.
 - b) Épületmagasság: legalább 3,5 m, legfeljebb 6,0 m.
- (5) Az Lke-4 jelű övezet területén:
 - a) Beépítési mód: közterületi határvonalon álló, zárt sorú.
 - b) Épületmagasság: legalább 3,5 m, legfeljebb 6,0 m.

Lf építési övezet előírásai

9. §

- (1) Az Lf övezet területén jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
 - a) Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.

- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m².
 - c) Hátsóker: legalább 6,0 m.
 - d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - e) Épületmagasság: legalább 3,5 m, legfeljebb 5,0 m.
 - f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.
 - g) Egy lakótelken legfeljebb 2 önálló lakóegység létesíthető.
 - h) Az övezetben részleges közművesítés biztositandó.
 - i) Állattartó épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 40 m² lehet.
- (2) Az Lf-1 jelű övezet területén a beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően 5,0 m előkeres, oldalhatáron álló.
- (3) Az Lf-2 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon, oldalhatáron álló.

Vt építési övezet előírásai

10. §

- (1) A Vt övezet területén az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
- a) Beépítettség legnagyobb mértéke: 45%.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m².
 - c) Hátsóker: legalább 6,0 m
 - d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.
 - e) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 14,0 m.
 - f) Az övezetben teljes közművesítés biztositandó.
- (2) A Vt-1 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, zárt sorú. Épületmagasság a zárt sorú építési helyen: legalább 6,5 m, legfeljebb 10,5 m.
- (3) A Vt-2 jelű övezet területén a beépítési mód: közterületi határvonalon álló, zárt sorú. Épületmagasság a zárt sorú építési helyen: legalább 5,0 m, legfeljebb 8,5 m.
- (4) A Vt-3 jelű övezet területén a beépítési mód: a meglévő beépítéshez illeszkedő, jellemzően előkeres és szabadon álló.
Épületmagasság: legalább 4,5 m, legfeljebb 6,0 m
- (5) A Vt-4 jelű övezet területén a beépítési mód: szabadon álló.
Épületmagasság: legfeljebb 12,5 m.

Gk építési övezet előírásai

11. §

- (1) A Gk övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, védőtávolságot nem igénylő épületek elhelyezésére szolgál az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületeket kivéve. Az

övezetben részleges közművesítettség, külterületen hiányos közművesítettség biztosítandó.

(2) Gk-1 övezet

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Épületmagasság: legfeljebb 12,5 m. Alacsonyabb épületmagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől a következő illeszkedési előírás vonatkozik: az építhető homlokzatmagasság minimális oldalkert és hátsókert esetében a szomszédos építési övezetre előírt épületmagasságot sehol sem haladhatja meg. A minimálisnál nagyobb oldalkert esetében a homlokzat magassága a távolság mértékének megfelelően az építési övezetben megengedett mértékig növelhető.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 60%.
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
- f) Előkert: legalább 5,0 m.
- g) Oldalkert: legalább 6,0 m.
- h) Hátsókert: legalább 6,0 m.

(3) Gk-1* övezet

- a) Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.
- b) Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének megszűnésekor az előírások megegyeznek a Gk-1 övezet előírásaival.

(4) Gk-2 övezet

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Épületmagasság: legfeljebb 6,5 m.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%.
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m².
- f) Előkert: legalább 5,0 m.
- g) Oldalkert: legalább 6,0 m.
- h) Hátsókert: legalább 6,0 m.

Ge építési övezet előírásai

12. §

- (1) A Ge övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épületek elhelyezésére szolgál, az OTÉK szerint.
- (2) Ge-1 övezet

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
 - b) Épületmagasság: legfeljebb 12,5 m. Alacsonyabb épületmagasságú építési övezettel szomszédos telekhatár felől az illeszkedési előírások megegyeznek a Gk-1 építési övezet előírásaival.
 - c) Beépítés legnagyobb mértéke: 50%.
 - d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.
 - e) Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m².
 - f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
 - g) Előkert: legalább 10,0 m.
 - h) Oldalkert: legalább 6,0 m.
 - i) Hátsókert: legalább 10,0 m.
 - j) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
- (3) Ge-1* övezet
- a) Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének meglétéig új épület nem helyezhető el.
 - b) Az övezetben a szennyvíztelep védőterületének megszűnésekor az előírások megegyeznek a Ge-1 övezet előírásaival.

Gmg építési övezet előírásai

13.§

A Gmg övezet területe nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál, az övezetbe tartoznak a külterületen már meglévő majorközpontok (állattartási telepek) ill. mezőgazdasági üzemek is.

- a) A Gmg-1 övezet telkein építmények szabadon állóan helyezhetők el.
- b) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.
- c) Beépítés legnagyobb mértéke: max. 40%.
- d) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
- f) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
- g) Előkert: legalább 10,0 m
- h) Oldalkert: legalább 6,0 m
- i) Hátsókert: legalább 10,0 m
- j) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Különleges övezetek előírásai

14. §

(1) Különleges övezetben épületek elhelyezése szabadon álló módon legalább 5,0 m elő-, 5,0 m oldal-, és 6,0 m hátsókert biztosításával lehetséges.

(2) Különleges övezetek részletes előírásai:

- a) K-sport jelű övezet
 - aa) Beépítés legnagyobb mértéke: 40%.
 - ab) Épületmagasság: legfeljebb 16,0 m
 - ac) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m².
 - ad) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - ae) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.
- b) K-vízmű jelű övezet
 - ba) Beépítés legnagyobb mértéke: 10%.
 - bb) Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m.
 - bc) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult.
 - bd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
 - be) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
- c) K-fürdő jelű övezet
 - ca) Beépítés legnagyobb mértéke: 30%.
 - cb) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.
 - cc) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
 - cd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - ce) Az övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.
- d) K-szociális otthon jelű övezet
 - da) Az övezet szociális otthon elhelyezésére szolgál.
 - db) Beépítés legnagyobb mértéke: 10%.
 - dc) Épületmagasság: legfeljebb 12,5 m
 - dd) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
 - de) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
 - df) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
- e) K-idegenforgalmi jelű övezet
 - ea) Az övezet az idegenforgalom, vendéglátás, turisztikai szolgáltatás épületeinek elhelyezésére szolgál.
 - eb) Beépítés legnagyobb mértéke: 20%.
 - ec) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m

- ed) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m².
- ee) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- ef) Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
- f) K-mezőgazdasági üzem jelű övezet. Az övezetben a mezőgazdasághoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó kiszolgáló, feldolgozó épületek helyezhetők el.
 - fa) Beépítés legnagyobb mértéke: 40%.
 - fb) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.
 - fc) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
 - fd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - fe) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
 - ff) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.
- g) K-szoc-okt-tábor jelű övezet. Az övezetben szociális, oktatási jellegű építmények, valamint tábor helyezhetők el.
 - ga) Beépítés legnagyobb mértéke: 40%.
 - gb) Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.
 - gc) Kialakítható legkisebb telekterület: 4000 m².
 - gd) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - ge) Telek közterületi homlokvonalának kialakítható legkisebb szélessége: 25,0 m.
 - gf) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési övezetek

15. §

- (1) A szabályozási tervlap a következő közlekedési rendeltetésű övezeteket tartalmazza:
 - a) Köv övezet: vasútterület
 - b) Köu övezet: autópálya terület, főút, mellékút, helyi (belterületi) gyűjtőút
 - c) Egyéb közlekedési célú közterület övezet: a település belterületén lévő kiszolgáló utak, vegyes használatú utak és önálló gyalogutak területe, valamint a helyi (külterületi) főgyűjtőutak, mint közlekedési célú közterületek.
- (2) A belterületi magánutak kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) A szabályozási tervlapon jelölt magánutak kialakítása nem kötelező, a terv szerint kialakított magánút nélkül azonban a közterületektől 25 m-nél távolabb elhelyezkedő épület építése nem engedélyezhető. A szabályozási tervtől eltérő magánút telekalakítása a jelen előírások b)-c) pontjai szerint engedélyezhető.

- b) kettőnél több, ill. 50 m-nél nagyobb távolságra lévő építési telket kiszolgáló magánutat közhasználat elől elzárni nem szabad.
 - c) Új magánút területének legkisebb szélessége 50 m-re lévő legtávolabbi telek megközelítésig 8,0 m, 150 m-re lévő telek megközelítésig 10,0 m lehet. Nagyobb megközelítési távolságot igénylő magánút csak szabályozási tervnek megfelelően alakítható ki.
 - d) A magánutakat úgy kell kialakítani, hogy tegyék lehetővé az építési telkek közútról történő megfelelő elérését, feleljenek meg a biztonságos gyalogos és gépjármű közlekedésnek, ill. tartalmazzák az övezeti előírások szerinti csapadékvíz-elvezetést és közműhálózatot.
- (3) A külterületi utak kialakítására vonatkozó előírások:
- a) A tervlapokon külterületi főgyűjtőutakként jelölt külterületi önkormányzati utak (szabályozási szélessége legalább 11,0 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. A külterületi önkormányzati utak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül új épület, építmény nem helyezhető el.
 - b) Külterületen a Köu övezeten, és a külterületi főgyűjtőutakként jelölt utakon kívüli egyéb utak területeit a szabályozási terv nem jelöli azért, hogy lehetőséget biztosítson az Önkormányzat és a telektulajdonosok számára külön megállapodás szerint a telkek meglévő jogi állapottól eltérő feltárására.

Zöldterületek

Zkp Közpark terület

16. §

- (1) Közpark övezet területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés, vendéglátás és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.
- (2) Közpark területén a funkciónak megfelelő épületek is építhetők, legfeljebb 2% beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal. A közparkban 200 m² alapterületnél nagyobb épület nem építhető.
- (3) Közpark övezet területén csak az azokat használók számára létesíthető gépkocsi parkoló. A parkolókat terepszinten, fásítva (illetve a meglévő fák megtartásával) kell kialakítani, az adott közpark területének legfeljebb 2%-át véve igénybe.
- (4) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg.
- (5) Közpark létesítése, részleges, vagy teljes átalakítása, átépítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető. Közpark területét érintő kertészeti tevékenység, beavatkozás (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény szükséges.

Zkt Közterek területe

17. §

- (1) A közterek területén telket alakítani a közterületet rovására nem lehet.
- (2) A köztér övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter) helyezhető el. Az övezetben a funkcionális működést szolgáló és legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, lábakon álló esőtető létesíthető.
- (3) A köztér övezetben új épület, pavilon nem létesíthető.

Erdőterületek

18. §

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók és újjá is építhetők.
- (3) Természeti területet jelentő erdőterületen bánya, távközlési magasépítmény, adótorony, antenna nem létesíthető, meglévő felújítása nem engedélyezhető.
- (4) Telepítésre ajánlottak a következő szárazságtűrő fajok:
 - a) Fehér, rezgő vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P. tremula*, *P.x canescens*), mezei és tatárjuhar (*Acer campestre*, *A. tataricum*), vadkörte (*Pyrus pyraster*), magaskőris (*Fraxinus excelsior*), akác (*Robinia pseudoaccacia*).
 - b) Cserje fajok: vadrózsa (*Rosa canina*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), veresgyűrűsom (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*).
- (5) Az erdőterület az építési használat szerint (épület, építmény elhelyezés szempontjából)
 - a) Védelmi (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)
 - c) Egészségügyi, szociális, turisztikai (Ee)
másodlagos rendeltetésű övezetbe tartozik.

Ev Védelmi rendeltetésű erdőterület

19. §

- (1) A terület védelmi (védő, környezet- illetve, táj- és természetvédelmi) célokat szolgál.
- (2) Az övezetben az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

Eg Gazdasági rendeltetésű erdőterület

20. §

Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként szabályozott területen az erdőgazdálkodáshoz, a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 20 ha (200 000 m²)

- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Beépítés legnagyobb mértéke: 0,5%
- d) Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m.

Ee Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeletetésű erdőterület

21. §

- (1) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- (2) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezetben a turizmust, a rekreációt, a szabadidő eltöltést továbbá a természetvédelmi ismeretterjesztést szolgáló építmény helyezhető el.
 - a) Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - b) Beépítési mód: szabadon álló
 - c) Beépítés legnagyobb mértéke: 2,0%
 - d) Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m (homlokzatmagasság: legfeljebb 5,5 m), kivéve kilátó esetén, melynek építési feltételeit az építési engedélyben kell meghatározni.
- (3) Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek alakíthatók ki. A kilátó kivételével az épületek nyeregtetővel alakítandók ki.

Mezőgazdasági területek

Általános előírások

22. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, halászat és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Az övezet a külterületen hagyományosan kialakult lakó (tanya) funkcióra is szolgál.
- (2) Mezőgazdasági területen 12,0 m épületszélességig magastetős (dominánsan nyeregtetős) épület létesíthető, amely esetben legalább 30°, legfeljebb 45° tetőhajlásszögű épület engedélyezhető.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók, felújíthatók és újjá is építhetők.
- (4) A mezőgazdasági övezetben jelölt erdősítésre javasolt területen az erdőművelés irányába történő művelési ág váltás a rendezési terv módosítása nélkül megvalósítható.
- (5) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:
 - a) általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

- b) kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)
- (6) Burkolt terület (pl. aszfalt, tér beton, térkő, kőzúzalék, stb.) legfeljebb összesen 3% mértékig létesíthető.

Részletes előírások

Má jelű általános mezőgazdasági terület

23.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, valamint az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, idegenforgalmi létesítmények (pl. vendéglátás, lovas turizmus), szállásszolgáltató épületek, továbbá lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².
- (3) Az övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) beépíthető telek közterületi homlokvonalának legkisebb szélessége
 - aa) szántó és gyepterület művelési ág esetén: 50 m,
 - ab) szőlő és gyümölcs művelési ág esetén: 30 m.
 - b) Beépíthető legkisebb telek területe szántó művelési ág esetén:
 - bc) lakó-, és gazdasági épülettel: 6000 m²
 - bd) gazdasági épülettel: 1500 m²
 - c) Beépíthető legkisebb telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
 - cc) lakó-, és gazdasági épülettel: 3000 m²
 - cd) gazdasági épülettel: 1500 m²
 - d) Beépíthető legkisebb telek területe gyepterület (rét, legelő) művelési ág esetén:
 - da) lakó-, és gazdasági épülettel: 4 ha (40 000 m²)
 - db) gazdasági épülettel: 2 ha (20 000 m²)
 - e) Beépítés legnagyobb mértéke: 3%.
 - f) Épületmagasság:
 - fa) lakóépületnél: legfeljebb 4,5 m,
 - fb) gazdasági épületnél: legfeljebb 7,5 m.
 - g) A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
 - h) Beépítési mód: szabadon álló, előkert: legalább 10,0 m, oldalkert: legalább 6,0 m.
- (4) Ha egy telken belül több művelési ág van jelen, akkor a beépíthető legkisebb telekterület a telken lévő művelési ágakhoz tartozó, a (3) bekezdés b)-d) pontjaiban meghatározott méretek közül a legnagyobb.
- (5) Földrészleten belül, ha gyepterület és szántó művelési ág is megtalálható, akkor épület, illetve építmény csak szántóterületen helyezhető el.
- (6) Az övezetben a nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek, alrészletek művelési ága nem változtatható meg, rajtuk épület, illetve építmény nem helyezhető el.
- (7) Birtokközpont telke csak szántó művelési ágú területen alakítható ki.

Mk jelű kertés mezőgazdasági terület

24.§

- (1) A kertés mezőgazdasági területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Lakóépület, üdülőépület az övezetben nem építhető.
 - b) Gazdasági épülettel (és földdel borított pincével) beépíthető telek:
 - ba) Telekszélesség az építési helyen legalább 15 m.
 - bb) Beépíthető legkisebb telek területe: 720 m²
 - c) Beépítés mértéke: max. 3%, de legfeljebb bruttó 90,0 m².
 - d) Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m.
 - e) Beépítési mód: szabadon álló.
- (2) Az övezetek telkein telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el.

25. §

- (1) A szabályozási tervlapon a bővíthető beépítésű tanyákra vonatkozó jellel körülhatárolt területen belül a már meglévő (2007. XII. 31. előtt megépült) lakóépülettel rendelkező tanyák területeire a következő előírások vonatkoznak:
- a) Meglévő lakóépülettel rendelkező tanya 1000 m²-nél kisebb telek esetében csak az országos előírások szerint építhető be.
 - b) 1000 és 6000 m² közötti teleknagyságú, lakóépülettel rendelkező tanya területén a lakáscélú bővítés és a meglévő lakóépület együttes beépített területe nem haladhatja meg a 90 m²-t.
 - c) A telekméreték függvényében az alábbi összesített beépített területek engedélyezhetők:

Telekméret	Beépítési lehetőség:
1000-2000 m ²	Birtokközpont, maximum 10 %
2000-4500 m ²	5 %
4500-5625 m ²	225 m ²
5625-6000 m ²	4 %
6000-8000 m ²	240 m ²
8000 m ² -től	3 %

- (2) 1000-2000 m² területű meglévő lakóépülettel rendelkező tanyák területein az országos előírásoknak megfelelően (a birtoktest együttes beépítése legfeljebb 3 %) birtokközpont alakítható ki, az adott telek legfeljebb 10 %-os beépítése mellett.

Vízgazdálkodási terület

26. §

- (1) A V-1 övezet területén csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos épületek helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is.
- (2) A V-2 övezet területe a horgászat céljára szolgál. A horgásztavak céljára szolgáló vízgazdálkodási területen a horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi jogszabályok figyelembevételével. Az övezetben önálló telek nem alakítható ki, az övezet területén a beépítés legnagyobb mértéke: 3,0 %, épületmagasság: legfeljebb 3,0 m.

Az övezetben való beépítés feltételeit, a horgászattal összefüggő építmények pontos meghatározását az építési engedélyben kell tisztázni. Az építési engedélyezési terv a főépítész ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá.

Különleges beépítésre nem szánt terület

27. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt övezetben épületek elhelyezése szabadon álló módon legalább 5,0 m elő-, 5,0 m oldal-, és 6,0 m hátsókeresztirányú támasztásával lehetséges.
- (2) A terület övezeteinek részletes előírásai:
- a) Kk-vásártér jelű övezet
Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.
Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m²
Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
 - b) Kk-temető jelű övezet
Beépítés legnagyobb mértéke: 2%.
Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m²
Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
Az övezetben részleges közművesítettség biztosítandó.
 - c) Kk-szennyvíztisztító jelű övezet
Beépítés legnagyobb mértéke: 2%.
Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m².
Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.
 - d) Kk-idegenforgalmi jelű övezet

Az övezetben a turisztika, a falusi (magán) vendéglátás, magánüdülés célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

e) Kk-sport jelű övezet

Az övezetben a sportolás, vendéglátás, célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

f) Kk-lőtér jelű övezet

Az övezetben a sportolási, szabadidős, hobbi (lőtér) célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítés legnagyobb mértéke: 5%.

Épületmagasság: legfeljebb 7,5 m.

Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

Zöldfelület legkisebb mértéke: 75 %.

Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.

Zöldfelületi előírások, zöldfelületi értékvédelem

28. §

- (1) A Dózsa György út helyi védett platánfasorának kiegészítése csak előnevelt, koros *Platanus hispanica* (platánfa) egyeddel történhet.
- (2) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.
- (3) A telken belül kijelölt kötelezően zöldfelületként tartandó területet (szabályozási terven ábrázolt) növényzettel fedetten kell kialakítani, épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A terv jóváhagyása előtt kötelezően zöldfelületként tartandó területen elhelyezkedő már

meglévő lakó és gazdasági épületek kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók, de lebontás esetén csak a zöldfelületként megjelölt területen kívül lehetséges épület illetve építmény elhelyezés.

- (4) A telken belüli védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fafajaiból kell kialakítani.
- (5) A telken belüli védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját három szintes, sűrű ültetéssel kell biztosítani. A védőfásításnak legalább egy sor faegyedekből álló fasort is tartalmaznia kell.
- (6) Szabályozási terven jelölt telken belüli természetes növényzet megőrzendő telekrész esetén a természetes növényzet fennmaradását biztosítani kell. A telekrészen épület, felszín alatti építmény nem helyezhető el. Beépítésre nem szánt területen a természetes növényzet megőrzendő telekrész nem keríthető le.

Táj-és természetvédelem

29. §

- (1) Lajosmizse közigazgatási területén az alább természeti értékvédelmi területek találhatóak:
 - a) Országos természetvédelmi terület (ex lege védett terület)
 - b) Országos ökológiai hálózat
 - c) Országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó
 - d) Helyi jelentőségű (meglévő és tervezett) természetvédelmi terület
- (2) Országos jelentőségű természetvédelmi terület
 - a) Az ex lege védett területek országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősülnek.
 - b) Országos jelentőségű védett természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet a természet védelméről szóló törvény előírásainak, a védetté nyilvánítási rendeletnek és a természetvédelmi kezelési tervnek megfelelően. Az országos jelentőségű természetvédelmi területen mindennemű tevékenység (építési tevékenység, művelési ág változtatás) csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet.
- (3) Országos ökológiai hálózat
 - a) A hálózat területére vonatkozóan a természet védelméről szóló törvény előírásait kell alkalmazni.
 - b) Az országos ökológiai hálózat hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.
 - c) Az országos ökológiai hálózat területén új épület elhelyezése, élőhely fenntartása és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai célú létesítmény elhelyezése a természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet.
 - d) Országos ökológiai hálózat területén mindennemű tevékenység (építési tevékenység, művelési ág változtatás) csak a természetvédelmi hatóság egyetértésével történhet.

(4) Ökológiai folyosó

- a) Az ökológiai folyosók területén újabb, a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető. A természetes folyamatosság megtartását az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.
- b) Az övezetben biztosítani kell a természetközeli élőhelyek közötti ökológiai kapcsolat fennmaradását.

(5) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és emlék

- a) A helyi jelentőségű természetvédelmi területeken ipari és bányászati tevékenység nem engedélyezhető, lakó- és gazdasági épület létesítése az építési övezeti szabályozásnak megfelelően és csak a természeti értékek védelmével összeegyeztethető módon történhet.
- b) A helyi jelentőségű védett természeti terület és emlékek fenntartásáról, természeti állapotának megőrzéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.

Épített környezet védelme

30. §

(1) A Hv épületek az alábbiak:

- a) a volt „Gőzmalom” épülete: Széchenyi utca 2242/4 hrsz. (tömbbelsőben, a volt háziipar területén)
- b) a Malomépület: Tarnay utca 11, 2040 hrsz.
- c) a Ricsováry kastély: 0499/28 hrsz.
- d) Tarnay Kúria: Mizse tanya 200, 0386/7 hrsz.
- e) Temető kápolna: a köztemetőben 1686/2 hrsz.
- f) Külterületen a Gerébi Kúria: 0232/1 hrsz.
- g) Polgármesteri Hivatal régi épülete: 1/1 hrsz.
- h) Római Katolikus templom: Szabadság tér 1, 24 hrsz.
- i) Református templom: 182/3 hrsz.
- j) Bartal Kripta: Köztemetőben” 1686/2 hrsz.
- k) Kláber Kúria: Kláber telep 291, 0841/10 hrsz.

(2) A felsorolt épületek homlokzatai, tömegformálása és tetőkialakítása nem változtathatók meg.

Helyi védelem

31. §

(1) Helyi jelentőségű védett természeti területek és helyi védettség alatt álló természeti értékek:

- a) Iskola-tó és környéke 708/5 hrsz.

- b) Fűzes-tó (Horgász-tó) és környéke 0269/30 hrsz.
- c) 1 darab kocsányos tölgy 0470/8 hrsz.
- d) 1 darab vadkörtefa 0331/11 hrsz.
- e) 5-ös főút mentén lévő platánfák és vadgesztenyefák 2504 és 2505 hrsz.
- f) Központi park és növényzete 22/2 hrsz.
- g) Köztemető vadgesztenyefa sorai 1686/2 hrsz.
- h) 1 darab vadkörtefa 0736/20 hrsz.
- i) 1 darab vadkörtefa 0426/5 hrsz.
- j) Tarnai utcai platánfasor 2063 hrsz.

Városképvédelem

32. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt városképvédelmi területtel érintett építési övezetekben és közterületeken építési tevékenység, rendeltetés változtatása, növénytelepítés az alábbiak szerint végezhető:
 építési engedély a főépítész ajánlásainak figyelembe vételével hagyható jóvá,
- (2) Amennyiben a városképvédelmi területre és környezetére készült tervpályázat alapján a jelen szabályozási tervlap közterületi határvonalait betartó építési engedélyezési terv készül, az épületmagasságra, beépítettségre, zöldfelület mértékére vonatkozó övezeti előírások a szabályozási terv keretén belül megváltoztathatók.
- (3) Közterületeken és közterületekről láthatóan reklámfelület, reklámtábla az alábbi feltételekkel helyezhető el:
 Belterületen, valamint a hozzá kapcsolódó építési övezetekben és azokkal közbezárt közterületeken az elhelyezhető reklámfelület nagysága legfeljebb 2 m² lehet.
- (4) Közterületeken elhelyezhető építmények (autóbuszváró, árusító pavilon, trafóház stb.) az építmények megjelenésére vonatkozó külön rendelet megalkotásáig a főépítész ajánlásainak megfelelő építési engedély alapján hagyható jóvá.
- (5) Lakóterületi (Lk, Lke, Lf) és vegyes (Vt) építési övezetekre vonatkozó városképvédelmi előírások:
 - a) A felsorolt övezetekben csak hagyományos anyagú, vagy hagyományos megjelenést biztosító külső térelhatároló elemek, felületek alkalmazhatók. Épülethomlokzatokon, tetőfelületen burkolóanyagként (hagyományos fém épületszerkezetet, pl. horganylemezt és rézlemezt kivéve) fémfelület nem alkalmazható.
 - b) Az övezetekben hullámlemez (pl. eternit, fém, műanyag) közterület felől látható helyen nem alkalmazható.
 - c) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a közterület felé legalább 20 %-ban áttört legyen.
- (6) Városképvédelmi területen kívül építhető, városképet befolyásoló építmények elhelyezése:

A közigazgatás területén az övezeti előírást meghaladó, városképet befolyásoló (Pl. hírközlési, távközlési magasépítmény, magas kémény, távvezeték tartóoszlopa stb.) építmény építési engedélyezési terve – ha az övezeti előírás azt nem tiltja – a főépítész ajánlásainak megfelelő építési engedély alapján hagyható jóvá.

- (7) A szabályozási tervlapok szerint „*helyi védelemre javasolt épület, épületrész*” és a „*városképi jelentőségű épület, épületrész*” átalakításakor, bővítéskor a helyi kialakult építészeti értékeket (tömegformálás, homlokzatalakítás) fokozottan érvényesíteni kell.

Védőterületek, védősávok

33. §

- (1) A kommunális hulladéklerakó 500 m-es védőtávolságán belül a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott előírásokra kell figyelemmel lenni. Az 500 m-es védőtávolságot az utógondozási időszak befejeződéséig (kármentesítési célállapot elérése) kell biztosítani.
- (2) Az országos ökológiai hálózat által érintett területen, a természeti területeken, a helyi természetvédelmi területen illetve tájképvédelmi szempontból értékes területen adótorony, távközlési magasépítmény nem létesíthető.
- (3) Természeti területen elektromos légvezeték, távközlési légvezeték, adótorony, távközlési magasépítmény nem építhető.
- (4) Országos jelentőségű természetvédelmi területen, természeti területen, az országos ökológiai hálózat részét képező területen, helyi természetvédelmi területen, külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- (5) A település területén gazdasági célú szélkerék, szélérőmű az arra kijelölt területen helyezhető el.
- (6) A 0274/20 hrsz. telekhez (tojófarm) tartozó védőterület meglétéig a védőterületen belül külterületen új építmény nem helyezhető el.
- (7) A 0274/20 hrsz. telekhez tartozó védőterület meglétéig a meglévő külterületek nem vonhatók belterületbe.
- (8) A 0274/20 hrsz. telekhez tartozó védőterület megszűnik, ha az ingatlanon a védőövezetet igénylő tevékenység (nagylétszámú állattartó telep) megszűnik.

Vegyes rendelkezések

34. §

- (1) Telkek közútról, ill. magánútról burkolt útfelülettel való megközelítésére egyéb előírás hiányában 50 m közterületi kapcsolatonként legfeljebb 8 m burkolatszélesség alakítható ki
- (2) Lakóépületet, ill. lakást is tartalmazó teleknél az épület házszámát közterületről, ill. magánútról jól látható módon el kell helyezni.

Átmeneti és záró rendelkezések

35. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendeletet a hatálybalépést követően indított közigazgatási hatósági ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A már benyújtott de e rendelet hatálybalépéséig el nem bírált kérelmek esetében a kérelmező számára kedvezőbb rendelkezések szerint kell eljárni.
- (4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2008. (I.23.) rendelete.

Basky András
polgármester sk.

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző sk.

A rendelet kihirdetve:

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző sk.

FÜGGELÉK

Műemlék épületek

1. Tanyamúzeum 056/3 hrsz. Alsóbene tanya 625
2. Puszta-templom rom 0331/7. hrsz. Kónya dűlő
3. Népi tanya 0562/6 hrsz., Mizse tanya 236.