

**FÜZESGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
4/2008. (II. 14.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályokról**

(Egységes szerkezetben a módosításokkal)

Füzesgyarmat Város Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. § (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet Füzesgyarmat közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, alakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint zöldfelületet alakítani¹ és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendelet építési, zöldfelületalakítási és környezetvédelmi előírásainak² megfelelően szabad.
- (3) A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
- a) 1. sz. melléklet: *(a 3 számú melléklet által érintett területek kivételével)*
a beépítésre szánt területek 9 db térképszelvényből álló 1:2.880 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: SZ-1).
- b) 2. sz. melléklet:
az igazgatási terület (beépítésre nem szánt külterület) 9 db térképszelvényből álló 1:10.000 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: SZ-2).
- c) 3. sz. melléklet
az OPTIMUNKA Bt. által OM- 06-01 törzsszám alatt a Vásártér, Fürdő és környezetére készített szabályozási terv.
- d) 4. sz. melléklet
A vásártér, Fürdő és környékére készített szabályozási terv területén lévő régészetiileg érintett ingatlanok.

Szabályozási elemek

2. §

A mellékletek szerinti.

- (1) Kötelező szabályozási elemek a legfontosabbak a település egésze szempontjából, ezért módosításuk csak SZ-1, SZ-2 felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

Ezek:

- belterületi határ,
- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- közterületek (utak) szabályozása,
- védett és védőterületek lehatárolása, valamint a sajátos jogintézmények által (tilalmak, helyi közút céljára történő lejegyzés, településrendezési kötelezettségek) érintett területek lehatárolása.

(2) Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés, illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban vagy önálló önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők.

Hatósági eljárásban:

- telekhatár,
- építési hely adott övezeten belül,
- védősávok, védőterületek meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulásával),
- építménymagasság,
- saroktelkek beépítettségi %-a.

Önkormányzati rendeletben:

- helyi védettségű területek és épületek meghatározása,
- elővásárlási jog,
- településrendezési kötelezések:
beépítési kötelezettség,
beültetési kötelezettség.

Belterületi határvonal

3. §

- (1) A város tervezett belterületi határát jelen rendelet területfelhasználási tagolása határozza meg, építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható.
- (2) A fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha ezáltal a belterületté nyilvánított terület felhasználása is időszerű.
- (3) Azokon a mezőgazdasági területeken, amelyek beépítésre és belterületbe szántak, a belterületbe való bevonásukig építmény nem helyezhető el.
- (4) Belterületbe tartozik, illetve belterületbe való bevonás után beépíthetők az alábbiak:
 - lakóterület,
 - vegyes terület,

- üdülőterület,
 - gazdasági területek (a külterületi szigetszerű elhelyezkedésük kivételével),
 - különleges területek,
 - speciális használatú vízgazdálkodási területek.
- (5) Belterületbe tartozik, illetve belterületbe vonandók az alábbi beépítésre nem szánt területek:
- belterülettel körbezárt közlekedési és közmű elhelyezési területek,
 - zöldterületek.
- (6) Kül- és belterületen egyaránt lehetséges fásítás, közlekedési terület, gazdasági terület.
- (7) Külterületbe tartoznak az alábbiak:
- erdőgazdasági terület,
 - mezőgazdasági terület,
 - a mezőgazdasági ipari telephelyek övezete,
 - a gyümölcsös kertek övezete,
 - a különleges területek horgászati hasznosításra kijelölt területe.

Környezetvédelmi előírások

4. §¹

- (1) Az 1995. évi LIII. törvényben foglaltak szerint
- a föld,
 - a víz,
 - a levegő,
 - az élővilág,
 - az épített környezet védelme,
 - a zaj- és rezgés elleni, valamint
 - a hulladékok káros hatásai elleni védelme érdekében az alábbiak betartandók:
- (2) Föld- és talajvédelem vonatkozásában:
- a) A földhasználó köteles a termőföldet a művelési ágának megfelelő terméssel hasznosítani.
 - b) Más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak az arra kijelölt övezetben lévő telek gyengébb minőségű termőföldi része vehető igénybe az illetékes földhivatal engedélyével.
 - c) Szántóföldi öntözéses szennyvíz elhelyezés és hígtrágya elhelyezés csak az általános árutermelő mezőgazdasági övezetben és csak az illetékes szakhatóság engedélyével történhet.

¹ Módosította a 3/2009. (II. 12.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

- d) Állattartás csak az arra kijelölt övezetben a keletkező szennyező anyagok területen történő környezetet nem károsító ártalmatlanításával vagy elszállításával egyidejűleg az állattartásra vonatkozó külön rendelet betartásával lehetséges.
- e) Kommunális szennyvíz iszapja csak az általános árutermelő mezőgazdasági övezetben szántóföldön elhelyezhető. Ipari szennyvízzel kevert szennyvíz iszapja veszélyes hulladéknak minősül és csak kedvező minősítése esetén helyezhető el szántóföldön, vagy hasznosítható egyéb módon. 50 ha-nál nagyobb területű öntözéses szennyvíz elhelyező telep létesítése esetén környezeti hatásvizsgálat köteles.
- f) A leművelt hulladéklerakók a regionális lerakó elkészülte után rekultiválandók.

(3) A víz védelme érdekében:

- a) A földfelszínre és nyílt felszíni vízfolyásba, vízfelületre szennyvíz bevezetése tilos!
- b) Talaj- és talajvízszennyezést okozó szabadtéri tevékenység csak vízzáró burkolatú aljazaton végezhető, a lefolyó csapadék- és szennyvizet előkezelés után lehet közcsatornába juttatni.
- c) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, csatornába vezetni.
- d) Szennyvíz csak zárt (szigetelt) szennyvízgyűjtőbe gyűjthető.
- e) Szennyvízcsatornával kiépített területen kötelező a közművekre történő rákötés.
- f) Öntözőtelepek létesítése engedélyköteles.

(4) A levegő védelme érdekében:

- a) Füzesgyarmat teljes közigazgatási területe Védett I. levegőtisztaság védelmi kategóriába tartozik.
- b) Üzemi létesítményekben fűtőanyagként kizárólag gáz (földgáz, PB gáz) használható. Kivételt képez az IG és M jelű övezet és azok alövezetei, ahol tüzelőanyagként használható könnyű fűtőolaj (gázolaj), szén és fa is.
- c) Szag- és bűzkibocsátással járó tevékenység a környezetet zavaró módon nem folytatható. Ilyen tevékenység végzése az IG és M jelű övezetben végezhető, engedély a közvetlen szomszédok hozzájárulásával adható.
- d) Szabadon végzett légszennyező hatású művelet, anyagtárolás (felületi forrás) kizárólag az IG és M jelű övezetben lehetséges oly módon, hogy káros légszennyezést ne okozzon.
- e) Újonnan telepített, felújított, vagy korszerűsített technológiát úgy kell tervezni és telepíteni, hogy ne okozzon káros légszennyezést, azaz légszennyező anyag kibocsátása ne haladja meg a területi kategóriára vonatkozó szerinti levegőminőségi határértékeket.

- f) Üzemi területek, utak, nyitott anyagtárolók pormentesen tartásáról a terület kezelője köteles gondoskodni.
- g) Az allergikus megbetegedéseket okozó gyomnövények irtásáról – kül- és belterületen egyaránt – a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- h) Az allergikus megbetegedéseket okozó fákat fokozatosan le kell cserélni. Új fasorok, védőzöldek telepítésekor allergiát okozó fajok nem alkalmazhatók.
- i) A defláció okozta légszennyezés mérséklésére – egyéb kedvező hatásuk mellett – a 10 ha-nál nagyobb külterületi szántóföldek földrészletein belül legalább 10,0 m széles mezővédő erdősávokat kell telepíteni.

(5) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében:

- a) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből (termelő, szolgáltató) származó zaj megengedett egyenértékű A – hangnyomásszintje (dB) nappal (6-22 h)/éjjel (22-6 h):
 ZÜ 1:45/35
 ZÜ 2:50/40
 ZÜ 3:60/50
- b) Belterületen a reálisan nem csökkenthető közlekedési zajártalmú térségekben az új beépítések, átépítések, felújítások a tényleges zajértékek tudomásul vételével, passzív zajvédelemmel történhetnek.
- c) A közlekedésből származó zaj külterületen védőfásítással csökkentendő.
- d) Az övezetek zajvédelmi kategóriába sorolása:
 - 1. kategória ZÜ-1: ÜÜ-1, ÜÜ-2, KÜ-ST, KÜ-V1, KÜ-V2, KÜ-HO, VT-H,
 - 2. kategória ZÜ-2: TV, KEL, FL-T, FL-TA, FL-S2, FL-L, FL-K, FL-R, KG-1, KG-2, IG-KÖ, IG-SZ,
 - 4. kategória ZÜ-3: IG-1, IG-2, T-IG.
 A többi övezetben a létesíteni kívánt épület funkciója és a körülmények mérlegelése alapján az I. fokú Építésügyi Hatóság, a szakhatóság bevonásával, egyedileg állapítja meg a zajvédelmi határértéket.
- e) A 4212. jelű Püspökladány-Szeghalom összekötő útnak a városba Szeghalom felől jövő szakaszának vasúti kereszteződést kiiktató nyomvonal-korrektiója során az új nyomvonal jóléti erdő felőli oldalán az úttengelytől 20 m távolságra összefüggő kökény (*Prunus spinosa*) növényt kell ültetni zajcsillapítás és a közlekedési légszennyezés csökkentése érdekében.

(6) Hulladékgazdálkodás:

- a) Füzesgyarmat város önkormányzata közigazgatási területén kötelező a keletkezett kommunális hulladék intézményesített elszállítása, kötelező a

közszolgáltatás igénybevétele. A települési szilárd hulladék gyűjtése csak a szolgáltató szállítóeszközéhez rendszeresített gyűjtőedénybe történhet.

- b) Lomtalanításról (nagyobb méretű berendezési tárgy és falomb, kerti hulladék szervezett összegyűjtéséről és elszállításáról) évente legalább egy alkalommal kell gondoskodni.
- c) Építési törmelék lerakása kizárólag a kijelölt lerakó helyen lehetséges.
- d) A települési folyékony hulladék (szippantott szennyvíz) gyűjtése és szállítása az erre a célra engedélyezett, zárt rendszerű eszközzel végezhető.
- e) Az engedély nélküli hulladék-elhelyezés tilos!
- f) Az illegális hulladéklerakó helyet fel kell számolni.
- g) Az állattartó gazdálkodó szervezeteknek a külön jogszabályban előírt hulladékgyűjtő helyet kell fenntartani.
- h) Állati tetemeket csak a kijelölt döngútban vagy döngfogadó konténerben szabad elhelyezni.
- i) Termelő és szolgáltató tevékenységet végző létesítmények üzemeltetői kötelesek gondoskodni a tevékenységük során keletkező veszélyes hulladékok telephelyen belüli biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és ártalmatlanításáról (elszállításáról vagy hasznosításáról).
- j) Veszélyes hulladék egyéb hulladékkal való keverése tilos!
- k) A település teljes területén, bármely építési övezetben a telek előtti közterületi sáv tisztántartása (pormentesítés, fűvágás, gyomnövények irtása, növényzet öntözése stb.) a telektulajdonos kötelezettsége, amelynek elmulasztása esetén a telektulajdonos bírságható.

Füzesgyarmat beépítésre szánt területeire vonatkozó előírások

5. §

- (1) A beépítésre szánt területek az 1. és 2. sz. mellékletekben (SZ-1. és SZ-2. tervlapok) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület

1.1. Kertvárosias lakóterület.

1.2. Falusias lakóterület.

1.3. *Kisvárosi lakóterület*

2. Vegyes terület.

2.1 Településközponti vegyes terület.

3. Gazdasági terület.

3.1 Kereskedelmi szolgáltató terület.

3.2 Ipari terület.

3.3 Ipari telephelyek kialakítására kijelölt tartalék terület.

4. Üdülőterület.

4.1 Üdülőházas terület.

4.2 Hétfélig házas terület.

5. Különleges területek.

5.1 Különleges vegyes terület.

5.2 Rekultivációra kijelölt különleges terület.

5.3 Szennyvíztelep működésére kijelölt terület.

5.4 Sportterület.

5.5 Temető, kegyeleti park.

5.6 Termálfürdő.

5.7 Horgászterület.

(3) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

beépítési mód	max. beépítési %
max. építménymagasság (m)	min. telekterület (m ²)

(4)

- a) Egy övezeten belül szomszédos építmények magassága közötti különbség 1,5 m-nél nagyobb nem lehet. Kivételt képez a gazdasági építmények technológiai követelményéből adódó magasságkülönbség.
- b) Ha meglévő épületek közötti távolság 4 m-nél kevesebb, új homlokzati nyílás nem létesíthető, az engedélyezéshez a tűzoltóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(5) Valamennyi terület zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:

- a) 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása – a 20 cm-nél kisebb törzsátmérőjű nem közterületi gyümölcsfa kivételével – engedélyköteles.
- b) Az alábbi fafajok bármilyen méretű egyedének kivágása engedélyköteles:
 - POPULUS ALBA (fehér nyár),
 - QUERCUS ROBUR „FASTIGIATA” (oszlopos tölgy),
 - QUERCUS ROBUR (kocsányos tölgy),
 - PLATANUS HUSPANICA (platán),

- CATALPA BIGNONIOIDES (szivarfa),
 - PRINUS CEERASIFEERA „NIGRA” (vérszilva),
 - AESCULUS SP (vadgesztenye).
- c) A védett fajok és bármilyen 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása csak a növény rossz egészségi állapota vagy szükségszerű – más módon és helyen véghez nem vihető – építési munka, illetve életveszélyes állapot megszüntetése érdekében történhet.
- d) Építés miatt kivágásra kerülő fát az övezeti előírás mértékéig pótolni kell.
- e) ¹.
- f) Facsonkolás, alakító metszés 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű egyedi fán csak életveszély elhárítása érdekében történhet, szakember jelenlétében.
- g) Fasor alakító-, illetve egészségügyi metszését kizárólag szakember, illetve szakcég végezheti.
- h) Közterületen lombos fa és tű- vagy pikkelylevelű örökzöld telepítése engedélyköteles.
- i) A szabályozási tervben jelölt fasorok helyeit sem magas, sem mélyépítési létesítményekkel elépíteni, a fasortelepítés helyét megszüntetni nem lehet.
- j) ²
- k) ³A 37/2007. (XII. 13.)ÖTM rendelet szerinti építészeti műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményei az alábbiakkal egészítendőek ki:
- helyszínrajzon ábrázolni kell a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fát, idős vagy karakteres cserjetelepítést és az esetlegesen szükségessé váló fakivágásokat, a kivágandó fa vagy cserje növényfaj- és méretmegjelölésével,
 - érintett közterület burkolatépítéssel és zöldfelület alakítással összefüggő munkáit.
- l) Fa és cserje a következő előírások betartásával telepíthető:
- kiskoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 2,0 m-re,
 - közép- és nagykoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 3,5 m-re,
 - cserje és örökzöld telekhatártól és épülettől min. 1,0 m-re.
- m) Utcai fasor a következő előírások betartásával telepíthető:
- kiskoronás fa telekhatártól és épülettől min. 2,0 m-re,
ajtó, ablak elé min. 2,5 m-re,
kapubehajtótól min. 0,8 m-re,
törzsmagasság min. 2,2 m,
 - középkoronájú fa telekhatártól és épülettől min. 2,5 m-re,
ajtó, ablak elé min. 3,0 m-re,

^{1,2}Hatályon kívül helyezte a 3/2009. (II 12.)önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

³ Módosította a 3/2009. (II 12.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

- kapubehajtottól min. 1,0 m-re,
törzsmagasság min. 2,2 m,
 - nagykoronájú fa telekhatártól és épülettől min. 3,0 m-re,
ajtó, ablak elé min. 2,5 m-re (fasorban egységes törzsmagassággal),
kapubehajtottól min. 1,5 m-re,
törzsmagasság min. 2,8 m.
 - n) Bármely funkciójú telek és közterületen építés csak a csatlakozó közterületek kertészeti rendezésével és kiépített gyalogos és gépjárműkapcsolat biztosításával lehetséges.
 - o) A beépítésre kerülő telekterület minimális zöldfelületi szintmutatójába csak a min. 0,6 m földtakarású területrészek, illetve a vízfelületek 50 %-a számítható bele.
 - p) Közterületet bármilyen, a zöldfelületet érintő munka után kertészeti eszközökkel rendezni kell.
 - q) 3 hónapnál hosszabb ideig tartó felvonulási építmény esetén a környezeti gyalogoskapcsolatokat, ha ideiglenesen is, de burkolattal biztosítani kell.
- (6) Valamennyi területen szeméttelep helyén történő beépítés csak a talaj szennyezettségére vonatkozó környezeti vizsgálat eredménye alapján lehetséges.

Lakóterületek

Lakóterületre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) Lakóterületek a lakó- és a lakóterületre előírt terhelési határértékeket nem meghaladó egyéb funkciók fogadására kijelölt területek.
- (2) Lakóterületen az övezeti előírások betartásával is csak a terület forgalmi terhelését számottevően nem növelő gazdasági célú épület helyezhető el.
- (3) Valamennyi lakóövezetben környezetterhelési határérték a lakóterületekre előírtak szerint ZÜ2.

Lakóterületre vonatkozó részletes előírások

Kisvárosi lakóterület

a.§

Lk-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 1200 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.

(3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- - előkert mérete 5,0 méter,
- - oldalkert mérete 6,0 méter,
- - hátsókert mérete 6,0 méter.

(4) A telek beépíthetősége maximum 40%.

(5) Az épületek építménymagassága maximum 7,5 méter, minimum 6,5 méter.

(6) Nem lakás funkciójú épületek közül csak garázs létesíthető.

(7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(8) A zöldfelület legkisebb mértéke 40% lehet.

(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 22,0 méter.

(10) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.

(11) A területen csak magastetős épület helyezhető el, 35-45 fokos hajlásszögű tetővel.

Kertvárosi lakóterület

7. §

(1) A kertvárosias lakóövezetbe kertes, kis lakossűrűségű városi lakóterület tartozik.

(2) A terület nem tagozódik alövezetekre.

(3) A KEL szabályos osztású övezet, amely elsődlegesen lakások elhelyezésére szolgál, benne alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve szolgáltató vagy egyházi és egészségügyi célú, a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari létesítmény helyezhető el. Az övezetben a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshely kialakítható. Telkenként csak egy, legfeljebb 2 db lakást tartalmazó lakóépület és egy másik, a lakás kiegészítő helyiségeit magában foglaló épület helyezhető el.

(4) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) Új telek min. 14 m x 30 m, min. 420 m² mérettel alakítható ki, a telekösszevonás 35 m-es utcai szélességig megengedett, nyeles telek nem alakítható ki.
- b) Beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően oldalhatáron álló vagy ikres, telekösszevonás esetén szabadonálló épület is elhelyezhető, az előkert a kialakult helyzet szerinti, az oldalkert mérete min. 6,00 m.
- c)¹ Beépítettség max. 40 %.

¹ Módosította a 3/2009. (II 12.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

- d)¹ Építménymagasság lakásra min. 4,5 m, max. 6 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 4,5 m.
- e) Teljes közművesítettség biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.
- f)² Zöldfelület min. 35 %.
- g) Terepszint alatti létesítmény hátsókerthben valósítható meg.
- h) Szintterületi mutató max. 0,5.

7.a.§

Lke-1 jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
- (2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- - előkert mérete 3,0 méter,
 - - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - - hátsókerth mérete 6,0 méter.
- A telek meghatározó épület utcafront felőli homlokzati vonalának és tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 4,5 méter.
- (6) Főrendeltetésű épület a beépítésre szánt terület utca felőli határára kell hogy kerüljön.
- (7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) A zöldfelület legkisebb mértéke 40% lehet.
- (9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.
- (10) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.
- (11) A területen csak magastetős épület helyezhető el, 35-45 fokos hajlásszögű tetővel.

^{1,2} Módosította a 3/2009. (II 12.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

Falusias lakóterület

8. §

- (1) A falusias lakóterületbe tartozik a település történeti kialakulása miatt a lakóterület többsége.
- (2) A terület az alábbi alövezetekre tagozódik:
- FL-T történeti szerkezetű övezet,
 - FL-TA történeti szerkezetű övezet,
 - FL-SZ szabályos osztású övezet,
 - FL-L szabályos laza osztású övezet,
 - FL-K központi fekvésű övezet,
 - FL-R szabálytalan osztású övezet.
- Lf-1 jelű építési övezet*
- Lf-2 jelű építési övezet*
- (3) Az FL-T a város történeti térszerkezetét leginkább hordozó szabálytalan szerkezetű övezet. Elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító (csak lakóterületi: összvárosi vagy körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve szolgáltató-, vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, igazgatási és a rendeltetészerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely építmény elhelyezhető. Telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, mezőgazdasági üzemi épület) külön építményekben is elhelyezhetőek.
- (4) Az FL-T övezet részletes előírásai a következők:
- a) Új telek min. 16,0 x min. 50,0 m, min. 800 m² mérettel alakítható ki, telekösszevonás 36 m-es utcai szélességig megengedett, nyeles telek nem alakítható ki, a már kialakított állapot szerint, a minimális telekméretnél kisebb építési telkek a kialakult jelenlegi beépítési állapot szerint a régi épületek bontása után újra beépíthetőek.
 - b) A beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően oldalhatáron álló, az oldalkert mérete min. 6,0 m, az előkert méretét a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani.
 - c) ¹ Beépítettség max. 30 %, a kialakult helyzet alapján az újonnan kialakítható telekméretnél kisebb méretű beépített telkek, az épületek bontása után a jelen állapot szerinti beépítettségi %-ig építhetők be, de ez sem haladhatja meg a max. 50 %-os beépítettséget.
 - d) ² Építménymagasság lakásra min. 3 m, max. 5 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 4,50 m.

¹ Kiegészítette a 3/2009. (II 12.) önkormányzati, hatályba lép 2009. február 12-én.

² Módosította a 3/2009. (II 12.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

- e) Teljes közműbeépítés biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.
 - f) ¹Zöldfelület min. 50 %, az a) pont szerint kialakult helyzet újjáépítése esetén ez az érték 35 %-ra csökkenthető.
 - g) Terepszint alatti létesítmény csak a hátsókertben valósítható meg.
 - h) ²Szintterületi mutató max. 0,6.
- (5) Az FL-TA a város történeti térszerkezetét leginkább hordozó szabálytalan szerkezetű övezet. Elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál, de benne alapfokú ellátást biztosító (csak lakóövezeti: összvárosi vagy körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve szolgáltató-, vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, igazgatási és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely építmény elhelyezhető. Telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, mezőgazdasági üzemi épület) külön építményben is elhelyezhetőek.
- (6) Az FL-TA övezet részletes előírásai a következők:
- a) Új telek min. 16,0 m x min. 50,0 m, min. 800 m² mérettel alakítható ki, telekösszevonás 36 m utcai szélességig megengedett, nyeles telek nem alakítható ki, a már kialakult állapot szerinti, a minimális telekméretnél kisebb telkek a kialakult jelenlegi beépítettségi állapot szerint a régi épületek bontása után újra beépíthetőek.
 - b) A beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően oldalhatáron álló, az oldalkert mérete min. 6 m, az előkert a kialakult helyzetnek megfelelően állapítható meg.
 - c) ³Beépítettség max. 35 %, a kialakult helyzet alapján az újonnan kialakítható telekméretnél kisebb méretű telkek, az épületek bontása után a jelen állapot szerinti beépítettségi % mértékéig építhetők be, de ez sem haladhatja meg a max. 50 %-os beépítettséget. Az övezetben a beépítettségi %-ot a hátsó telekhatártól az SZ-1. szabályozási tervlapon jelölt 15-95 m távolságra kijelölt beépítési határvonal és az utcai telekhatár közötti beépítési hely által közrezárt terület alapján kell meghatározni.
 - d) ⁴Építménymagasság lakásra min. 3 m, max. 5 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 4,50 m.

¹Módosította és kiegészítette a 3/2009. (II 12.)Önkormányzati rendelet hatályba lép 2009. február 12-én.

^{2,3,4} Módosította a 3/2009. (II 12.)Önkormányzati rendelet hatályba lép 2009. február 12-én.

- e) Teljes körű közművesítettség biztosítandó, ideiglenes közműpótlóként zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.
 - f) ¹Zöldfelület min. 50 %, az a) pont szerinti kialakult helyzet újjáépítése esetén ez az érték 35 %-ra csökkenthető.
 - g) Terepszint alatti létesítmény csak a hátsókertben valósítható meg.
 - h) Szintterületi mutató max. 0,5.
- (7) Az FL-SZ szabályos osztású övezet elsődlegesen lakások elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító (csak lakóterületi: összvárosi és körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, igazgatási és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely rendeltetésű épület helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 db lakás helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, mezőgazdasági, üzemi épület) külön építményben is elhelyezhető.
- (8) Az FL-SZ övezet részletes építési előírásai a következők:
- a) Új telek min. 20,0 m x 50,0 m, min. 1.000 m², nyeles telek nem alakítható ki.
 - b) Beépítés oldalhatáron álló, az oldalkert min. 6,0 m, az előkert a kialakult helyzetnek megfelelően állapítandó meg.
 - c) Beépítettség max. 30 %.
 - d) ²Építménymagasság lakásra min. 3 m, max. 5 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 4,5 m.
 - e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes jelleggel közműpótlóként zárt szennyvíztároló létesíthető.
 - f) ³Zöldfelület min. 55 %.
 - g) Terepszint alatti létesítmény a hátsókertben valósítható meg.
 - h) ⁴Szintterületi mutató 0,6.
- (9) Az FL-L szabályos osztású övezet elsődlegesen lakások elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító (csak lakóterületi: összvárosi és körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, igazgatási és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely rendeltetésű épület helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 db lakás helyezhető el, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, mezőgazdasági, üzemi épület) külön építményben is elhelyezhető.

^{1,2,3,4} Módosította a 3/2009. (II 12.) Önkormányzati rendelet hatályba lép 2009. február 12-én.

- (10) Az FL-L övezet részletes építési előírásai a következők:
- a) Új építési telek min. 20,0 m x min. 50,0 m, min. 1.200 m², nyeles telek nem alakítható ki.
 - b) Beépítés oldalhatáron álló, az oldalkert min. 6,0 m, az előkert a kialakult helyzetnek megfelelően állapítandó meg.
 - c) ¹Beépítettség max. 25 %.
 - d) ²Építménymagasság lakásra min. 3 m, max. 5 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 4,5 m.
 - e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes jelleggel közműpótlóként zárt szennyvíztároló létesíthető.
 - f) ³Zöldfelület min. 65 %.
 - g) Terepszint alatti létesítmény a hátsókertben valósítható meg.
 - h) ⁴Szintterületi mutató 0,6.
- (11) Az FL-K szabálytalan osztású kialakult beépítésű övezet, amely elsődlegesen lakások elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató-, vagy egyházi-, szociális-, oktatási-, egészségügyi célú, igazgatási és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely rendeltetésű épület helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 db lakás létesíthető, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, gazdasági épület) külön építményben is elhelyezhető.
- (12) Az FL-K övezet részletes építési előírásai a következők:
- a) Új telek min. 16,0 m x 50,0 m, min. 800 m², nyeles telek nem alakítható ki, telekösszevonás 30,0 m utcai szélességig megengedett, nyelek telek nem alakítható ki, a már kialakult állapot szerinti, a minimális telekméretnél kisebb telkek a kialakult jelenlegi beépítettségi állapot szerint beépíthetőek.
 - b) ⁵Beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően oldalhatáros, a hátsó telekhatártól számított 4 m-en belül épület és építmény nem helyezhető el, az oldalkert min. 6,0 m, az előkert a kialakult helyzetnek megfelelően állapítandó meg.
 - c) ⁶Beépítettség max. 35 %, a kialakult helyzet alapján az újonnan kialakítható telekméretnél kisebb méretű telkek a jelen állapot szerinti beépítettségi % mértékéig építhetők be, de ez sem haladhatja meg a max. 50 %-os beépítettséget. Az övezetben a beépítettségi %-ot a hátsó telekhatártól az SZ-1. szabályozási tervlapon bejelölt 30-85 m távolságra kijelölt beépítési határvonal és az utcai telekhatár közötti beépítési hely által közrezárt terület alapján kell meghatározni.
 - d) ⁷Építménymagasság min. 3 m, max. 6 m, egyéb épületekre min. 2,20 m, max. 5,0 m.

^{1,2,3,4,5,6,7} Módosította a 3/2009. (II 12.) Önkormányzati rendelet hatályba lép 2009. február 12-én.

- e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes jelleggel közműpótlóként zárt szennyvíztározó létesíthető.
 - f) ¹ Zöldfelület min. 40 %. az a) pont szerinti kialakult helyzet újjáépítése esetén ez az érték 30 %-ra csökkenthető,
 - g) Terepszint alatti létesítmény a hátsókertben valósítható meg, kivéve a hátsó telekhatártól számított 40,0 m-es sávot, ahol semmilyen építés nem engedélyezhető.
 - h) Szintterületi mutató: 0,6.
- (13)** Az FL-R szabálytalan osztású, kialakult beépítésű övezet, amely elsődlegesen lakások elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, igazgatási és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely rendeltetésű épület helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsitároló, műhely, gazdasági épület) külön építményben is elhelyezhető.
- (14)** Az FL-R részletes építési előírásai a következők:
- a) Új építési telek min. 15,0 m x 35,0 m, min. 600 m², nyeles telek nem alakítható ki; a már kialakult állapot szerint, a minimális telekméretnél kisebb építési telkek a kialakult jelenlegi beépítettségi állapot szerint a régi épületek bontása után beépíthetők.
 - b) A beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően oldalhatáron álló, az oldalkert mérete min. 6,0 m, az előkert a kialakult helyzetnek megfelelően állapítandó meg,
 - c) ²Beépítettség max. 30 %, a kialakult helyzet alapján az újonnan kialakítható telekméretnél kisebb méretű beépített telkek, az épület bontása után a jelen beépítettségi %-ig újra beépíthetők, de ez sem haladhatja meg a max. 40 %-os beépítettséget,
 - d) ³Építménymagasság lakásra min. 3 m, max. 5 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 4,50 m.
 - e) Teljes közművesítés biztosítandó, ideiglenes jelleggel közműpótlóként szennyvízgyűjtő létesíthető.
 - f) ⁴Zöldfelület min. 50 %, az a) pont szerinti kialakult helyzet újraépítése esetén ez az érték 35 %-ra csökkenthető.
 - g) Terepszint alatti létesítmény csak a hátsókertben valósítható meg.
 - h) ⁵Szintterületi mutató max. 0,6.

^{1,2} Módosította és kiegészítette a 3/2009. (II 12.)Önkormányzati rendelet hatályba lép 2009. február 12-én.

^{3,4,5} Módosította a 3/2009. (II 12.)Önkormányzati rendelet hatályba lép 2009. február 12-én.

8.a.§

Lf-1 jelű építési övezet

(1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m^2 .

(2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 0,0 méter,
- oldalkert mérete 6,0 méter,
- hátsókert mérete 6,0 méter.

A telek meghatározó épület utcafront felőli homlokzati vonalának és tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie.

(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.

(5) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 4,5 méter.

(6) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.

(8) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.

(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 18,0 méter.

(10) A területen csak magastetős épület helyezhető el, minimum 25, maximum 45 fokos hajlásszögű tetővel.

8.b.§

Lf-2 jelű építési övezet

(1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m^2 .

(2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(3) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 0,0 méter,
- oldalkert mérete 6,0 méter,
- hátsókert mérete 6,0 méter.

A telek meghatározó épület utcafront felőli homlokzati vonalának és tetőgerinc irányának a két szomszédos épület valamelyikével meg kell egyeznie.

(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.

(5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, minimum 3,5 méter.

(6) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(7) A zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.

(8) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.

(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter.

(10)A területen csak magastetős épület helyezhető el, minimum 25, maximum 45 fokos hajlásszögű tetővel.

Vegyes terület
Településközponti vegyes terület

9. §

- (1) A településközponti vegyes terület elsődlegesen összvárosi, illetve körzeti szintű intézmények elhelyezésére szolgál. A területen igazgatási-, közösségi-, iroda-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport létesítmények és lakások helyezhetők el.
- (2) A terület alövezetekre nem tagozódik.
- (3) A TV övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) Új telek min. 16,0 m x 35,0 m, 560 m², nyeles telek nem alakítható ki, a minimális telekméretnél kisebb építési telkek a kialakult jelenlegi beépítettségi állapot szerint a régi épületek bontása után újra beépíthetők.
 - b) Beépíttség a kialakult állapot szerint oldalhatáron-, szabadon álló, vagy zártosrú az építési szándék és funkció alapján az I. fokú építési hatóság előírása alapján. Az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelően állapítható meg.
 - c) Beépíttség max. 75 %, a kialakult helyzet alapján az újonnan kialakítható telekméretnél kisebb méretű építési telkek esetében az épületek bontása után a jelen beépítettségi % mértékéig újra beépíthetők, de ez az érték nem haladhatja meg az 50 %-os beépítettséget.
 - d) Építménymagasság min. 5,5 m, max. 10,5 m.
 - e) Teljes közművesítés biztosítandó.
 - f) Zöldfelület min. 10 %.
 - g) A környezetterhelési határérték a lakóterületekre előírtakkal megegyezően ZÜ2.
 - h) Az övezet szintterületi mutatója max. 2,4.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

10. §

- (1) A kereskedelmi és szolgáltató területen kizárólag kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek, az ezekhez tartozó irodák és raktárak, valamint parkolók helyezhetők el.
- (2) A terület az alábbi alövezetekre tagozódik:
KG-1 piaci övezet,

KG-2 kereskedelmi, szolgáltató övezet.

Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

- (3) A KG-1 övezet kizárólag a piac működésére fenntartott terület, ahol csak kereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el.
- (4) A KG-1 övezet részletes építési előírásai a következők:
- a) Beépítése az utcai fronton zárt sorú.
 - b) Új telek nem alakítható ki.
 - c) ¹Beépítettség max. 80 %.
 - d) ²Építménymagasság min. 3 m, max. 7,5 m.
 - e) A teljes közművesítés biztosítandó.
 - f) Környezetterhelési határérték ZÜ2.
 - g) ³Szintterületi mutató max. 2,4.
- (5) A KG-2 övezetben kereskedelmi és szolgáltató, valamint ezek működéséhez szükséges iroda és raktár épület helyezhetők el.
- (6) A KG-2 övezet részletes építési előírásai a következők:
- a) Beépítése szabadon álló, az épület rendeltetésszerű használatához szükséges parkolókat az építési telken kell kialakítani.
 - b) Új telekméret min. 30 m x 50 m, 1.500 m².
 - c) ⁴Beépítettség max. 70 %.
 - d) Építménymagasság min. 5,0 m, max. 8,5 m.
 - e) Teljes közművesítés biztosítandó.
 - f) Környezetterhelési határérték ZÜ2.
 - g) ⁵Szintterületi mutató max. 2,4
 - h) ⁶Zöldfelület min. 15 %.

^{1,2,3,4,5,6} Módosította a 3/2009. (II 12.) Önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. február 12-én.

10.a.§
Gksz-1 jelű építési övezet

A területen az OTÉK 19.§-a szerint elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:

- - parkolóház, üzemanyagtöltő,
- - egyházi, egészségügyi épület.

(2) Csak olyan létesítmények helyezhetők el a területen, melynek környezetterhelési, kibocsátási paraméterük nem haladja meg a környezet lakóterületének határán a lakóterületekre előírt határértékeket.

(3) Kialakítható legkisebb telekméret 1200 m².

(4) Az épületek szabadonállóan helyezhetők el.

(5) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 5,0 méter,
- az oldalkert mérete 5,0 méter,
- hátsókert mérete 6,0 méter.

(6) A telek beépíthetősége maximum 40%.

(7) Az épületek építménymagassága maximum 6,5 méter, minimum 3,0 méter. Az épületeket magastetősre kell kialakítani

(8) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(9) A zöldterület legkisebb mértéke 20%.

(10) Terepszint alatti építmény építhető.

10.a.§
Gksz-2 jelű építési övezet

(1) A területen az OTÉK 19.§-a szerint elhelyezhető épületek közül az alábbiak nem helyezhetők el:

- - parkolóház, üzemanyagtöltő,
- - egyházi, egészségügyi épület.

(2) Csak olyan létesítmények helyezhetők el a területen, melynek környezetterhelési, kibocsátási paraméterük nem haladja meg a környezet lakóterületének határán a lakóterületekre előírt határértékeket.

(3) Kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².

(4) Az épületek szabadonállóan helyezhetők el.

(5) Az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 5,0 méter,
- az oldalkert mérete 5,0 méter,

- hátsókert mérete 10,0 méter.

(6) A telek beépíthetősége maximum 40%.

(7) Az épületek építménymagassága maximum 9,0 méter, minimum 3,0 méter. Az épületeket magastetősre kell kialakítani

(8) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(9) A zöldterület legkisebb mértéke 20%.

(10) Terepszint alatti építmény építhető.

Ipari terület

11. §

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari és szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület az alábbi övezetekre tagozódik:
 - IG-1 meglévő ipari terület és az ahhoz kapcsolódó bővítés, amely lakóterülettel határos,
 - IG-2 meglévő ipari terület,
 - IG-KÖ településellátási ipari terület,
 - IG-SZ ipari és szolgáltató jellegű gazdasági terület,
 - T-IG ipari telephelyek kialakítására kijelölt gazdasági terület.
- (3) Az ipari területeken üzemanyagtöltő állomás kialakítható.
- (4) Az IG-1 ipari terület olyan ipari épületek elhelyezésére szolgál, amely nem jár jelentős mértékű környezeti terheléssel vagy különlegesen veszélyes környezeti kockázattal.
- (5) Az IG-1 övezet részletes építési előírásai:
 - a) Új telek min. 30 x 50 m, min. 1.500 m².
 - b) A belső szervízút min. szélessége 12,0 m.
 - c) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerettel, illetve a kialakult helyzet.
 - d)¹ Beépítettség max. 70 %.
 - e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változhat, kémény max. 20,0 m.
 - f) Teljes körű közművesítés közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségességéből) hálózatról.
 - g)² Zöldfelület min. 15 %.
 - h) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolókat az építési telken belül kell kialakítani.
 - i) Környezetterhelési határérték ZÜ3.

^{1,2} Módosította a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

j) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.

k)¹ hatályon kívül

(6) Az IG-2 ipari övezet olyan ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amely jelentős mértékű környezeti terheléssel vagy különösen veszélyes környezeti kockázattal jár.

(7) Az IG-2 övezet részletes építési előírásai az alábbiak:

a) Új telek min. 30 m x 50 m, min. 1.500 m².

b) A belső szervizút szélessége min. 12,0 m.

c) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókertekkel, illetve a kialakult helyzet.

d) ²Beépítettség max. 60 %.

e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változhat, kémény max. 35,0 m.

f) Teljes körű közművesítés közüzemi, vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségességből) hálózatról.

g) ³Zöldfelület min. 20 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen.

h) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolókat az építési telken kell kialakítani.

i) Környezetterhelési határérték ZÜ3, az egyéb környezetterhelési értékeket (légszennyezési kibocsátás határértéke stb.) a Körös-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőséggel egyeztetve az építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.

j) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.

k) ⁴ hatályon kívül

(8) Az IG-KÖ övezetben a város üzemeltetéséhez szükséges ipari jellegű épületek helyezhetők el.

(9) Az IG-KÖ övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Új telek min. 30 m x 50 m, min. 1.500 m².

b) Beépítés utcavonalon szabadon állóan, oldalkert min. 6,0 m.

c) ²Beépítettség max. 50 %.

d) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 6,5 m.

e) Teljes közművesítés biztosítandó.

f) ³Zöldfelület min. 25 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincsen mód, cserjével fedett legyen.

g) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolókat az építési telken belül kell biztosítani.

h) Környezetterhelési határérték: ZÜ2.

^{1,2,3,4} Módosította a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

- i) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.
 - j) ¹hatályon kívül
- (10) Az IG-SZ ipari övezetben ipari és lakóövezetben el nem helyezhető szolgáltató építmények helyezhetők el. Az övezetben nagy forgalmú és a település szerkezetébe nem illeszthető kereskedelmi létesítmény is elhelyezhető.
- (11) Az IG-SZ övezet részletes építési előírásai:
- a) Telekméret min. 30 m x 50 m, min. 1.500 m².
 - b) A belső szervizút minimális szélessége 12,0 m.
 - c) Beépítés szabadon álló, a tűzvédelmi szakhatóság által egyedileg megállapított védőtávolsággal, mint oldalkerttel, aminek mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
 - d) ²Beépítettség max. 75 %.
 - e) Építménymagasság min. 3,5 m, max. 7,0 m.
 - f) Teljes közművesítés közüzemi vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségszerűségből) hálózatról.
 - g) Zöldfelület min. 20 %, a zöldfelület 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 %-ig cserjével fedett legyen.
 - h) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolókat az építési telken kell kialakítani.
 - i) Környezetterhelési határérték: ZÜ2.
 - j) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.
 - k) A vasúti átjárónál a rálátási háromszög kialakítását az építési engedélyezési eljárás keretében a MÁV illetékes főosztályával való egyeztetés alapján kell meghatározni.
 - l) ³Szintterületi mutató max. 1,2
 - m) Az épületek telepítésénél, homlokzataik alakításánál a tervezett szeghalmi út nyomvonalkorrekciója miatt úgy kell eljárni, hogy a tervezett új út felőli homlokzatot is főhomlokzatnak kell tekinteni.
- (12)
- a) A T-IG ipari terület kialakítására kijelölt tartalék terület, amelyen jelentős zavaró hatású, környezeti terhelés és környezeti kockázattal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények helyezhetők el.
 - b) Az övezet beépítésére csak művelési ág földhivatali átvezetése után kerülhet sor.
 - c) Az övezet ipari célú hasznosítása a jelenlegi mezőgazdasági funkcióval hasznosítható, azon épület, építmény nem helyezhető el.
- (13) A T-IG ipari övezet részletes építési előírásai:
- a) Új telek min. 30 m x 100 m, min. 3.000 m².
 - b) A belső szervizút minimális szélessége 12,0 m.

^{1,2,3} Módosította a 3/2099. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

- c) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsó kert min. az építménymagassággal egyező.
- d) ¹Beépítettség max. 60 %.
- e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változható, kémény max. 35,0 m.
- f) Teljes közművesítés közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségességéből) hálózatról.
- g) ²Zöldfelület min. 20 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen.
- h) A rendeltetészerű használathoz szükséges parkolókat az építési telken kell kialakítani.
- i) Környezetterhelési határérték ZÜ3, az egyéb környezetterhelési értékeket (légszennyezési kibocsátás határértéke stb.) a Körös-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőséggel egyeztetve az építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.
- j) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.
- k) ³ hatályon kívül

Üdülõházas üdülõterület

12.a.§

Üü-1 jelû építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 10,0 méter,
 - hátsó kert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 25%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 12,5 méter, minimum 6,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) A területen csak magastetős épület helyezhető el, minimum 25, maximum 45 fokos hajlásszögű tetővel
- (9) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.

^{1,2,} Módosította a 3/2099. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

³ Hatályon kívül helyezte a 3/2099. (II. 12.) Önkormányzati rendelet. 2009. február 12-től.

Hétvégiházás üdülőterület

12.b.§

Üh jelű építési övezet

- (1) A kialakítható legkisebb telekméret 700 m².
- (2) A telek beépítési módja szabadon álló.
- (3) Az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 3,0 méter,
 - hátsókert mérete 10,0 méter.
- (4) A telek beépíthetősége maximum 20%.
- (5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter, minimum 3,5 méter.
- (6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) A zöldterület legkisebb mértéke 50% lehet.
- (8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 m.
- (9) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető.
- (10) A területen csak magastetős épület helyezhető el, minimum 25, maximum 45 fokos hajlásszögű tetővel

Különleges terület

13. §

A különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt a 6-12. §-ok szerinti területektől eltérő egyedi szabályozást igényelnek.

14.a.§

K-1 jelű építési övezet

- (1) A terület egyházi épület elhelyezésére szolgál
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 15%, a beépítés szabadon álló.
- (3) A zöldterület legkisebb mértéke 50%.
- (4) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 5,0 méter,

- hátsókert mérete 5,0 méter.

(5) A megengedett legkisebb építménymagasság 4,5 méter.

(6) Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(7) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².

14.b.§

K-2 jelű építési övezet

(1) A területidősek otthona elhelyezésére szolgál.

(2) A beépítettség legnagyobb mértéke 40%.

(3) A telek beépítési módja szabadon álló.

(4) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 3,0 méter,

- oldalkert mérete 3,0 méter,

- hátsókert mérete 6,0 méter.

(5) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter, minimum 3,5 méter.

(6) Terepszint alatti építmény létesíthető.

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni

(8) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².

15. §

(1) A KÜ-H övezet a kommunális hulladéklerakó területe.

(2) A kommunális hulladéklerakó csak a szeghalmi regionális hulladékkezelő mű üzembe helyezéséig működtethető.

(3) A szeghalmi regionális hulladékkezelő mű üzembe helyezése után a szemételepet be kell zárni és az egész KÜ-H övezetre vonatkozóan a rekultivációt el kell végezni.

(4) A rekultiváció megkezdésével egyidőben a telepen hulladék tömörítő-átrakó állomás létesíthető.

Az övezetre vonatkozó részletes szabályozás:

a) Csak a rekultivációval, hulladékkezeléssel, átrakással, újrahasznosítással kapcsolatos legszükségesebb építmények helyezhetők el rajta.

b) Beépítettség max. 5 %.

- c) Építménymagasság min. 2,5 m, max. 6,0 m, illetve a technológiai igények szerint építési hatósággal egyeztetve ettől indokolt esetben el lehet térni.
- d) A zöldterületi fedettséget a rekultivációs tervben kell rögzíteni.

16. §

K-6 jelű építési övezet

- (1) A terület szennyvízkezelő elhelyezésére szolgál
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 15%, a beépítés szabadon álló.
- (3) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 5,0 méter,
 - oldalkert mérete 5,0 méter,
 - hátsókert mérete 5,0 méter.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méter, kivéve ha a technológia ennél magasabbat igényel.
- (5) Terepszint alatti építmény létesíthető.
- (6) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².

17. §

K-3 jelű építési övezet

- (1) A terület sportpálya elhelyezésére szolgál
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 10%, a beépítés szabadon álló.
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter, minimum 3,5 méter.
- (4) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:
 - előkert mérete 3,0 méter,
 - oldalkert mérete 6,0 méter,
 - hátsókert mérete 6,0 méter.
- (5) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni
- (6) Terepszint alatti építmények közül tűz és robbanásveszélyes nem létesíthető
- (7) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m².

(8) A zöldterület legkisebb mértéke 70%.

18. §

- (1)** A KÜ-T a temetők számára kialakított övezet.
- (2)** Az övezetben csak a temető rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül fontos építmények helyezhetők el.
- (3)** Új parcellák kialakításánál előfásítást kell végezni.
- (4)** Telekhatártól 200 m-en belül építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénés szempontból nem zavarók.

19. §

- (1)** A KÜ-KP a lakóterülettel körülvevett bezárt temető övezete.
- (2)** Az övezetben a kegyeleti célból végzett állagmegóvási munkán kívül semmilyen építési tevékenység nem végezhető.
- (3)** A területet kerítéssel körül kell venni és a zöldterület szakszerű gondozásáról gondoskodni kell.

20. §

K-4 jelű építési övezet

(1) A terület strand és gyógyfürdő elhelyezésére szolgál

(2) A beépítettség legnagyobb mértéke 15%, a beépítés szabadon álló.

(3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter, minimum 3,5 méter.

Ha a technológia feltétlen igényli 6,5 m-nél magasabb építmény is építhető.

(4) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 5,0 méter,

- oldalkert mérete 5,0 méter,

- hátsókert mérete 5,0 méter.

(7) A kialakítható legkisebb telekméret 10000 m².

(6) Terepszint alatti építmény létesíthető.

(8) A zöldterület legkisebb mértéke 50%.

21. §

- (1) A KÜ-HO horgászati hasznosítású övezet.
- (2) Az övezet területén a bányafelhagyás utáni rekultivációt – rekultivációs tervek alapján – folyamatosan kell végezni.
- (3) Az övezetben az esőbeállón kívül csak a rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlenül fontos építmény és műtárgy helyezhető el.

22. §

- (1) A KÜ-TK az állati tetemek átmeneti elhelyezésére és a komposzttelep kialakítására kijelölt övezet.
- (2) Az övezetben csak a telep rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A telepet kerítéssel kell körülvenni.
- (4) A telep védőterületének határa 100 m, amelyet a szakhatóságok bevonásával az üzemeltetés függvényében legalább két évente felül kell vizsgálni.

23. §

- (1) A KÜ-VI a vízművek ivóvízellátás biztosításához szükséges üzemi területének övezete.
- (2) Az övezetben csak az ivóvízellátás zavartalan biztosításához elengedhetetlenül szükséges épület és műtárgy helyezhető el.
- (3) Az övezet részletes építési előírásai a következők:
 - a) A telek tovább nem osztható.
 - b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasság felének megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
 - c) ¹Beépítettség max. 70 %.
 - d) Építménymagasság max. 6,0 m.
 - e) ²
 - f) ³

¹ Módosította a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

^{2,3} Hatályon kívül helyezte a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

Vízgyűjtőterület

24. §

- (1) A vízgyűjtőterület övezetei a vízgyűjtőterülettel és az ahhoz kapcsolódó alábbi lehatárolt funkciókkal üzemeltethetők.
- (2) A vízgyűjtőterület övezetei az alábbiak:
 - VT és V-I természetes vízfolyások területe,
 - VT-H halászati hasznosítású terület,
 - VT-K jóléti hasznosítású vízgyűjtőterület,
 - VT-TERM természetvédelmi hasznosítású terület,
 - VT-HA halastavak övezete.
- (3) A VT és V-I övezet a természetes és mesterségesen kialakított vízfolyások területe. Rajta kizárólag csak a vízkárelhárítási és vízgyűjtőterületi funkciók ellátásához elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (4) A VT-H halászati hasznosítású vízgyűjtőterület övezete, rajta csak az e funkció számára elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el.
Részletes szabályozása a következő:
 - a) A telek tovább nem osztható.
 - b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
 - c) ¹Beépítettség max. 40 %.
 - d) Építménymagasság max. 6,0 m.
 - e) Teljes közművesítés közütemi vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségességéből) hálózatról.
 - f) Zöldterületi mutató min. 50 %, a zöldfelület 50 %-a lombkoronával fedett legyen.
 - g) Környezetterhelési határérték: ZÜ-1.
 - h) Terepszint alatti létesítmény nem korlátozott.
 - i) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolókat az építési telken kell elhelyezni.
- (5) A VT-K természetes állapotában az év egyes időszakaiban vízzel fedett terület, hasznosítása az övezeti jelen belüli területnek közpark. A közpark kialakításánál és üzemeltetésénél figyelembe kell venni a terület belvízelvezetési rendszerben betöltött szerepét. Az övezetben csak a közparki és vízgyűjtőterületi funkciók ellátásához szükséges építmény és műtárgy létesíthető. Növényállományának fejlesztésével és gondozásával meg kell felelnie a közparkkal szemben támasztott követelményeknek.

¹ Módosította a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

- (6) A VT-TERM a Garai tó és környékének természetvédelmi, vízgazdálkodási és közparki funkciót ellátó övezete. Rajta e funkciók ellátásához elengedhetetlenül szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el. Növényállományának fejlesztésével és gondozásával kell megfelelnie a természetvédelmi és közparki funkciókkal szemben támasztott követelményeknek.
- (7) A VT-HA a halastavak övezete. Az övezetben csak a halgazdaság rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges építmények és max. két szolgálati lakás létesíthető.
Részletes szabályozása a következő:
- a) Minimális telekméret 4.500 m².
 - b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
 - c) Beépítettség max. 5 %.
 - d) Építménymagasság max. 6,0 m.
 - e) A közműveket közműpótló berendezésekkel kell kiváltani az I. fokú építési hatóság előírásai alapján.

Beépítésre nem szánt területek
Erdő- és zöldterületek

25. §

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, az erdőterület az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A zöld- és az erdőterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- KP közpark,
 - E a város belterületén lévő erdő övezete,
 - E-V a védett erdő övezete,
 - E-VÖ a védő erdő övezete,
 - E-VJ a védelemre javasolt erdő övezete,
 - E-G a gazdasági erdő övezete,
 - E-T szociális, turisztikai erdő övezete.
- Az övezetek részletes előírásai a következők.
- (3) A KP és Z-1 jelű övezet a közparkok területe. Állandóan növényzettel fedett terület, amelyen csak a pihenést, testedzést, fenntartást szolgáló építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- a) Az övezetben zöldfelület-csökkenéssel járó átépítés, bővítés a zöldfelületi funkció alkalmazásával és módon történhet.

- b) Reklám és (nem az övezeti funkciót kiegészítő) hirdetőtábla az övezetben és annak 20-20 m-es körzetében nem helyezhető el.
- (4) Az E jelű övezet a város belterületén meglévő, illetve telepítendő erdők övezete. Az erdő funkciója szerint védelmi funkciójú, de fenntartásában meg kell felelnie a parkerdővel szemben támasztott emelt igényeknek. Ebben az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, benne csak a város műszaki infrastruktúrájának működtetéséhez elengedhetetlenül fontos műtárgyak helyezhetők el.
- (5) Az E-V a védett erdő övezete.
- a) A táj karakterének megőrzése, illetve erősítése érdekében az erdőfelújítást kizárólag őshonos fajok telepítésével lehet végezni.
- b) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (6) Az E-VÖ a védő erdő övezete. Az ebbe az övezetbe sorolt erdők funkcionális elválasztó szerepet töltenek be, bennük épületet elhelyezni nem lehet.
- (7) Az E-VJ a védelemre javasolt erdő övezete.
- a) Bennük csak az erdő rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el, a 2 ha-nál kisebb földterület nem építhető be.
- b) Beépítettség max. 0,5 %.
- c) Építménymagasság max. 4,5 m.
- d) Az épületek létesítésénél be kell tartani az MSZ 20.376-1. sz. Természetvédelem, építmények tájba illesztése védett természeti területen című szabványban foglaltakat.
- e) A közművesítettség mértéke egyedileg határozandó meg.
- (8) Az E-G a gazdasági erdő övezete, amely a meglévő erdőterületek és azok bővítésére szolgáló területek övezete.
- a) Bennük kizárólag az erdő rendeltetésszerű használatához elengedhetetlen, vagy ahhoz kapcsolódó épület helyezhető el, a 2 ha-nál kisebb földterület nem építhető be.
- b) Beépítettség max. 0,5 %.
- c) Építménymagasság max. 4,5 m.
- d) A közművesítettség értéke egyedileg határozandó meg.
- (9) Az E-T a szociális, turisztikai célú erdők övezete.
- a) Az övezetben csak a jóléti funkciók kapcsolódó épületei helyezhetők el.
- b) Beépítettség max. 5 %.
- c) Építménymagasság max. 5,0 m.
- d) A közművesítettség mértéke egyedileg határozandó meg.

Mezőgazdasági területek

26. §

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület. Az övezetben a (2)-(8) bekezdésekben foglaltakon kívül létesíthetők gazdasági utak, vonalas infrastruktúra létesítmények és az üzemeltetésükhöz elengedhetetlenül szükséges üzemi építmények és műtárgyak. A tulajdonosok érdekében létesített utak szélessége nem lehet kisebb 12,0 m-nél és legalább az út egyik oldalán fasort kell ültetni. Az út létesítésének és a fasor ültetésének költsége azt, vagy azokat terheli, akik érdekében az út létesül.
- (2) A mezőgazdasági övezetekben, ha a telek területe az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges területnagyságot nem éri el, akkor a telek abban az esetben sem építhető be, ha a közvetlenül szomszédos telkek a tulajdonosok megegyezése alapján egy közös építmény elhelyezésére egyébként alkalmasak lennének.
- (3) Ha a telek két vagy több övezetbe esik, akkor a beépíthetőség meghatározásával a telek teljes területe figyelembe vehető, de az így meghatározott beépíthetőség csak a nagyobb beépítettséget megengedő övezetbe eső telekrészen helyezhető el. Elhelyezhető ilyen esetben épület az alacsonyabb beépítettséget engedélyező övezetbe eső telekrészen is, de ebben az esetben csak az e övezetbe eső telekrész területe vehető figyelembe. Ha a tulajdonos, illetve tulajdonosok a telek különböző övezetbe eső részein kívánnak építeni, akkor az övezeti besorolásnak megfelelő beépítettségi %-okat kell figyelembe venni.
- (4) Ha a tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásban több helyrajzi számon nyilvántartott földrészletekkel rendelkezik, a beépíthetőség mértékének megállapításánál a birtokolt összterület csak a telekösszevonás után vehető figyelembe. A beépíthetőség mértékét mindig az ingatlan-nyilvántartásban megállapított és egy helysínrajzi számhoz tartozó földterület nagysága alapján kell meghatározni.
- (5) A közművesítettség mértékét, a közműpótló berendezések előírását mindig a tervezett funkciók figyelembevételével az I. fokú építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.
- (6) A mezőgazdasági rendeltetésű területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - M-ÁM árutermelő általános mezőgazdasági övezet.
 - M-KM korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet.
 - IG-M mezőgazdasági ipari telephelyek övezete.
 - M-K mezőgazdasági kert övezet.
 - M-GY gyümölcsös kertek övezete.Az övezetek részletes előírásai a következők.

- (7) Az M-ÁM a nagyüzemi és az egyéni gazdálkodás számára biztosított övezet. Az övezetben csak mezőgazdasági tevékenység folytatható. Az övezet telkein – a beépíthetőségi korlátok mértékéig – max. két lakóépület, amely max. négy lakást tartalmaz, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.
- ¹Épület csak a 10.000 m²-t meghaladó méretű telken helyezhető el.
 - ²Beépíthetőség max. 3 %.
 - Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság kivételt tehet.
 - Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 25,0 m.
 - Terepszint alatti létesítmények a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.
 - Ha a létesíteni kívánt gazdasági épület funkciója alapján védőtávolság kijelölés köteles, akkor az I. fokú építési hatóság az építési engedélyezési eljárás keretében erről egyedileg intézkedik.
- (8) Az M-KM korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet Füzesgyarmat táji, természeti adottságainak védelme érdekében. Ebbe az övezetbe tartoznak a természetvédelem és a tájvédelem szempontjából értékes területek:
- az országos jelentőségű védett természeti területek (a Körös-Maros Nemzeti Park területei),
 - a helyi jelentőségű védett természeti területek,
 - a Körös-Maros Nemzeti Park által potenciálisan természetvédelmi területté nyilvánított földterületek,
 - a táj- és természetvédelmi szempontból helyi tájértéket képező területek.
- Az elrendelt korlátozásokért az övezetben lévő telektulajdonosokat a lehetőségek szerint támogatni kell, hogy a földterületük övezet szerinti használata miatt őket hátrány ne érje (pályázati támogatás megszerzésének segítése az e célra létrehozott központi pályázati alapokból; az övezetnek megfelelő gazdálkodási technológiák meghonosítása stb.).
 - ³Az övezetben épület csak a terület rendeltetésszerű használatához elengedhetetlen funkcióval létesíthető, ha a telek mérete meghaladja a 10.000 m²-t.
 - Az övezet telkein legfeljebb telkenként egy lakóépület létesíthető, amely egy lakást tartalmaz. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni a telekhatártól min. 25,0 m-re.
 - Beépíthetőség max. 0,5 %.
 - Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság eltérést engedélyezhet.

^{1,2,3} Módosította a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

- f) Az épületek létesítésénél be kell tartani az MSZ 20.376-1. sz. Természetvédelem, építmények tájba illesztése védett természeti területen című szabványban foglaltakat.
- (9)** Az IG-M a mezőgazdaság ipari jellegű telephelyek övezete. Ebben az övezetben a mezőgazdasági termeléssel, feldolgozással kapcsolatos tevékenységek számára létesíthetők épületek, műtárgyak és föld alatti létesítmények. Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlen szociális létesítmények és szolgáltatási lakások létesíthetők.
- a) A telek csak min. 2.500 m² területtel alakítható ki.
 - b) ¹Beépíthetőség max. 60 %.
 - c) Építménymagasság max. 6,5 m, amely a technológia függvényében változhat, de max. 20,0 m.
 - d) Az építményeket szabadonállóan kell elhelyezni a telekhatártól min. 10,0 m-es távolságra.
 - e) ²Zöldterületi fedettség min. 30 %, a zöldterület min. 50 %-a lombkoronával fedett legyen.
 - f) Ha a létesíteni kívánt gazdasági épület funkciója alapján védőtávolság kijelölés köteles, akkor az I. fokú építési hatóság az építési engedélyezési eljárás keretében erről egyedileg intézkedik.
- (10)** Az MK a mezőgazdasági kertek övezete.
- a) Az övezetben lévő telkek csak növénytermesztési céllal hasznosíthatók.
 - b) Az 1.500 m²-t meghaladó területű telken a telek rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen gazdasági épület létesíthető.
 - c) Az övezetben lakóépület nem létesíthető.
 - d) Beépítettség max. 2 %.
 - e) Építménymagasság min. 2,5 m, max. 3,5 m.
 - f) Az épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telekhatártól min. 10,0 m távolságban.
- (11)** Az M-GY a gyümölcsös kertek övezete. Az övezetben csak gyümölcsstermesztés és az ahhoz kapcsolódó mezőgazdasági tevékenység folytatható.
- a) Az 1.500 m²-t meghaladó területű telken a földterület rendeltetésszerű használatához szükséges épület és föld alatti létesítmény építhető.
 - b) Az övezet telkein lakóépület nem létesíthető.
 - c) Beépíthetőség max. 2 %.
 - d) Építménymagasság min. 2,5 m, max. 5,5 m.
 - e) Az épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telekhatártól min. 10,0 m távolságban.

^{1,2} Módosította a 3/2009. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

Közlekedési területek

27. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az OTÉK 26. § szerinti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeket az SZ-1 és SZ-2 tartalmazza.
- (3) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát nem zavarják.

27.a.§

Köu-1 jelű övezet

- (1) *A területen az országos közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, autóbusz megálló, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.*
- (2) *A területen elhelyezhetők:*
 - közlekedési építmények,
 - maximum 1 m² felületű reklámhordozók, a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el,
 - tömegközlekedési váró helyiségek,
 - a közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad.
- (3) *Az utcákon a meglévő fasorok megtartandók, ez alól kivétel csak közlekedési csomópontok területigénye.*

27.b.§

Köu-2 jelű övezet

- (1) *A területen az országos közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.*
- (2) *A területen elhelyezhetők:*

- maximum 1 m² felületű reklámhordozók, a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el,
- a közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad.

(3) Az utcákon a meglévő fasorok csak akkor számolhatók fel, ha különben 6 méter széles útburkolat nem építhető ki.

27.c.§

Köu-3 jelű övezet

(1) A területen a lakóutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények és fasorok helyezhetőek el.

(2) A utcákon a meglévő fasorok nem számolhatók fel.

(3) A területen elhelyezhető:

- maximum 1 m² felületű reklámhordozók a közút kezelőjének hozzájárulásával.

Építészeti értékvédelem építésügyi előírásai

28. §

(1) Füzesgyarmat országos építészeti értékvédelemben részesülő épületei, azaz műemlékei az alábbiak:

- - Népi gazdaház, Jókai u. 5. sz; törzsszám: 4285.
- - Népi kisgazdaház, Simonyi u. 1. sz; törzsszám: 4286.
- - Református templom, Bethlen u. 1. sz; törzsszám: 834.

(2) A műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 30. § szerint a település sajátos jellegének megőrzése érdekében helyi védelemben részesülő épületek:

- - Városháza, Szabadság tér 1. sz; hrsz.: 1.
- - Egészségügyi központ, Szabadság tér; hrsz.: 2/2.
- - Általános iskola, Széchenyi u; hrsz.: 2378.
- - Volt gazdaház, Kossuth u; hrsz.: 36.
- - Szt. Erzsébet Képtár, Kossuth u. 67. sz; hrsz.: 650/1.
- - Kúria épület, Széchenyi u; hrsz.: 190.
- - Katolikus kápolna, Kossuth u; hrsz.: 511.
- - Unitárius templom, Széchenyi u; hrsz.: 99.

29. §

- (1) A régészeti és táji-kultúrtörténeti értékek védelme érdekében az alábbi területeken különös gonddal kell eljárni építési és művelési ág változási engedélyek kiadásakor:
- a) A Damjanich, Nagyatádi, Klapka, József Attila, Dózsa György, Batthyány, Mátyás király, Széchenyi utcák által határolt területen, továbbá kiemelten kezelendő a református templom közvetlen környezete és 500 m-es körzete, valamint a Kossuth, Sport és Kert utcák által bezárt terület. A református templom 500 m-es körzetébe eső minden építési, csatornázási és egyéb földmunka engedély kiadásáról értesíti az I. fokú építési hatóság a régészeti lelőhelyek védelmével foglalkozó szakhatóságot, jelenleg a területileg illetékes *Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Irodáját*.
 - b) ¹A KÜ-HO jelű övezetben a rekultivációs munkák során a Mihály halom vagy Temető halom néven ismert kurgánt a tájba illesztve kell megtartani.
 - c) A 207. és 210. helyrajzi számot magába foglaló IG övezetben. Ezen kívül ebben az övezetben a 0416/11. és a 0416/8. hrsz-ú területeken minden 30 cm mélységet meghaladó földmunkáról, valamint kiadott építési engedélyről írásban értesíteni kell a régészeti lelőhelyek védelmével foglalkozó szakhatóságot.
 - d) A T-IG övezetben, különösen pedig a 0327/1; 0331. és 0334. hrsz-ú területeken a 30 cm mélységet meghaladó földmunkákról, illetve a kiadott építési engedélyekről írásban értesíteni kell a régészeti lelőhelyek védelmével foglalkozó szakhatóságot.
 - e) Az MK jelű övezetben a 3602-3782; a 3902-4036; a 4101-4179. helyrajzi számokkal jelzett területen.
 - f) A KÜ-H övezet egészében, az E-VÖ övezetben a 0606-0608. helyrajzi számú területen.
 - g) Az M-GY övezet egész területén.
- (2) Az (1) a)-e) pontokban jelölt területeken az építési engedélyben rögzíteni kell, hogy az építető az alapárok kiásásakor, egyéb földmunka esetében
- a) ²ha régészeti leletet vagy lelőhelyre utaló jeleket talál, köteles a 2001. évi OXIV. törvényben foglaltak szerint eljárni.
 - b) az alapárok kiásása után, a fennálló viszonyokat érdemben megváltoztató nagyarányú földmunka lezárása előtt – ha régészeti leletet vagy lelőhelyre utaló nyomot a földmunkát végző kivitelező nem talál – a kivitelező és/vagy a tulajdonos, az építető köteles az I. fokú építési hatóságnak a helyzetet bejelenteni, aki haladéktalanul értesíti a régészeti lelőhelyekért felelős szakhatóságot, jelenleg a megyei múzeumok igazgatóságát; a szakhatóság egy héten belül helyszíni szemlén köteles meggyőződni

^{1,2} Módosította a 3/2099. (II. 12.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. február 12.

arról, hogy van-e régészeti lelőhelyre utaló nyom az alapárookban, illetve a földmunkák területén és helyszíni szemlén jegyzőkönyvben rögzíteni a tényállást és a szükséges intézkedéseket,

c) ¹

d) ²

(3) A 4 sz. mellékletben felsorolt helyrajzi számú területeken minden földmunkával járó építési engedélyezés során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Irodáját mint érintett szakhatóságot be kell vonni az engedélyezési eljárásba.

A településrendezési feladatok megvalósítására vonatkozó rendelkezések

Tilalmak

30. §

(1) A városi közlekedés biztonságosabbá tétele érdekében, út nyomvonalának korrekciója számára az alábbi telkekre építési tilalmat kell bejegyezni:

a) a Petőfi utca, Arany János utca sarok 2498. helyrajzi számra,

b) a Bethlen Gábor utca, Baross utca sarok és a Klapka utca közötti tömbátvágáshoz az SZ-1 szabályozási tervlap szerint a: 2316; 2325; 2326; 2327; 2331; 2334; 2337; 2338; 2340. helyrajzi számra.

(2) Az út nyomvonalkorrekció után, ha a telek beépítésre alkalmas, az építési tilalmat törölni szükséges és a telek beépíthetőségéről az I. fokú építési hatóságnak gondoskodni kell.

(3) A környező lakóterület zavarásának csökkentése érdekében a 209. hrsz-ú ingatlan Aradi u. felőli határa mentén, a 210/5 és 210/4. hrsz-ú ingatlan Aradi és Pozsonyi utca felőli határa mentén, a 210/12. hrsz-ú ingatlan Pozsonyi utca felőli határa mentén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a telkek 10 méter széles sávjára.

Már meglévő beépítés esetén 3 éves határidő adásával, míg beépítetlen ingatlan esetén pedig az építési engedélyben a használatbavétel időpontját kell megjelölni a beültetési kötelezettség határidejéül. A beültetési kötelezettség egy lombhullató és egy örökzöld fasorra, valamint a terület két szélén egy-egy bokorsorra vonatkozik.

^{1,2} Hatályon kívül helyezte a 3/2099. (II. 12.)Önkormányzati rendelet, 2009. február 12-től.

Záró- és átmeneti rendelkezés

31. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyeknél is alkalmazni kell.
- (2) Jelen rendelet kihirdetésével a 22/2004. (XI. 25.) Önkormányzati rendelethatályát veszti. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik
- (3) ¹E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvvel nem ellentétes, azzal összhangban van.

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésre került 2008. február 14-én.

¹ Megállapított az Európai Parlament és a Tanács - belső piaci szolgáltatásokról szóló - 2006/123 EK irányelve által érintett, egyes önkormányzati rendeletek jogharmonizációjáról szóló 24/2009. (X. 29.) önkormányzati rendelet, hatályba lép 2009. november 1-jén.