

IV. KÖTET

POLGÁR VÁROS

Helyi Építési Szabályzata



Polgár Város Önkormányzata Képviselő- Testületének
.../2017.(.....) sz. önk. rendelete



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.

Tartalomjegyzék

.....	1
I. FEJEZET	6
HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	6
1. Értelmező rendelkezések	6
1.§	6
2. A rendelet hatálya	7
2.§	7
II. FEJEZET	8
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	8
3. A város területének felhasználása	8
3.§	8
4. Szabályozási elemek	9
4.§	9
5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai	9
5.§	9
6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások	10
6.§	10
7.§	10
8.§	10
7. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal.....	11
9.§	11
III. FEJEZET	12
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	12
8. Telekalakítás általános előírásai	12
10.§	12
IV. FEJEZET	13
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP	13
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	13
9. Építészeti értékvédelem	13
11.§	13
10. Régészeti területek	13
12.§	13
V. FEJEZET	13
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET	13
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	13
11. Természet- és tájképvédelem	13
13.§	13
12. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok	14
14.§	14
VI. FEJEZET	14
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	14
13. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások	14
15.§	14
14. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások	14
16.§	14
VII. FEJEZET	15
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	15
15. Építési tilalmak	15
17.§	15
16. Elővásárlási jog	15
18.§	15
17. Beültetési kötelezettség	15
19.§	15
18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás	16
20.§	16
VIII. FEJEZET	16

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI.....	16
19. A közművesítés területei és létesítményei	16
21.§	16
IX. FEJEZET	18
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	18
20. Az építési telkek beépítésének általános előírásai	18
22.§	18
23.§	18
21. Az építési telkek hátsó határának sajátos szabályai	18
24.§	18
22. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai	19
25.§	19
X. FEJEZET.....	20
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	20
23. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	20
26.§	20
24. Kisvárosias lakóterületek.....	20
27.§	20
25. Kertvárosias lakóterületek	21
28.§	21
26. Falusias lakóterületek	22
29.§	22
30.§	22
27. A kisvárosi és kertvárosias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás	22
28. Településközpont vegyes területek.....	23
31.§	23
29. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek.....	23
32.§	23
30. Ipari (Gazdasági) területek	24
33.§	24
31. Hétfélgé házas üdülőterületek.....	24
34.§	24
32. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	25
35.§	25
33. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id)	25
36.§	25
34. Strand- és gyógyfürdő különleges építési övezet (K-St)	26
37.§	26
35. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-Sp).....	26
38.§	26
36. Temető és Kegyeleti park különleges építési övezet (K-Tem), (K-kegy)	27
39.§	27
37. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-Sz)	27
40.§	27
38. Közmű különleges építési övezet (K-Közm).....	27
41.§	27
39. Kereskedelmi központ különleges építési övezete (K-ker).....	28
42.§	28
40. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-Mű)	28
43.§	28
41. Megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló különleges építési övezet (K-En)	29
44.§	29
42. Lakó-üdülő vegyes funkciójú különleges építési övezet (K-Lü)	29
45.§	29
43. Kemping, üdülőszálló különleges építési övezet (K-ke)	29
46.§	29
XI. FEJEZET	30
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	30
44. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek	30
47.§	30

45.	Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete.....	32
48.§	.....	32
46.	Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek	32
49.§	.....	32
47.	Mezőgazdasági területek általános előírásai.....	33
50.§	.....	33
48.	Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben	33
51.§	.....	33
49.	Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet.....	34
52.§	.....	34
50.	Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet.....	35
53.§	.....	35
51.	Korlátozott felhasználású (jellemzően gyep) mezőgazdasági területek.....	35
(Mko) övezet.....		35
54.§	.....	35
52.	Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet	36
55.§	.....	36
53.	természetközeli terület (Tk) övezet	36
56.§	.....	36
XII.	FEJEZET.....	37
	EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....	37
54.	A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai	37
57.§	.....	37
XIII.	FEJEZET.....	38
	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	38
58.§	.....	38
	5. melléklet : Építési övezetek beépítésének előírásai.....	39
	6. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása	44
	7. melléklet: Előkertek szabályozása	45
	8. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen	46
	9. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek.....	47
	10. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)	48

POLGÁR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítésze
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Polgár Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével
a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Melléképület:* A főépület rendeltetésszerű használatához szükséges, főépületnek nem minősülő, önálló épület.
- b) *Főépület:* Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű, önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület.
- c) *Oldalszárny:* Zárt sorú beépítési módnál az utca felőli építési vonalon álló épületszárnyal szöget bezáró, hátsókert irányú épületrész, mely az oldalsó telekhatáron, vagy attól legfeljebb 3,0 m-re áll.
- d) *Átmenő telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- e) *Kismélységű telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- f) *Saroktelek:* Legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.
- g) *Megengedett legnagyobb épület-térfogat:* Az adott építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság és a telekre vetített megengedett legnagyobb beépíthető alapterület szorzata.
- h) *Tájba illesztés:* A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező antropogén (Az ember tevékenységéből eredő, ahhoz kapcsolódó) eredetű változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése, a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése.

Épületek esetében, valamint telekalakításkor a természeti és művi elemek összhangjának megteremtése érdekében leginkább az adott tájban történelmileg kialakult hagyományokat célszerű figyelembe venni. Jellemző lehet a telek alakja, az építmények elhelyezkedése a telken belül, az anyag- és színhasználat, az építmény és részeinek szerkezete, magassága, szélessége, stílusa. Az anyaghasználatban általában előnyösnek mondható a tájegységben előforduló természetes alapanyagok alkalmazása. A méretek meghatározásánál a domborzati viszonyok függvényében legtöbb esetben a minél kisebb területfoglalásra és magasságra érdemes törekedni. A színválasztásnál domináns a létesítmény közvetlen környezetének színvilága, amelybe harmonikusan kell illeszkednie az új tájelemnek.

2. A rendelet hatálya

2.§

- (1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város e Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban HÉSZ) alapján szabad.
- (2) A HÉSZ
1. melléklete: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:15 000);
 2. melléklete: Sz-2 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 000);
 3. melléklete: Sz-3 Városközpont szabályozási terv (M= 1: 2 000);
 4. melléklete: Sz-4 Déli ipari és gazdasági övezet szabályozási terve (M= 1: 6 000);
 5. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)
 6. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 7. melléklete: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)
 8. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen
 9. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 10. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. A város területének felhasználása

3.§

(1) Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
- b) vegyes terület
 - ba) településközpont vegyes terület **Vt**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - cb) ipari terület **Gip**
- d) üdülőterület, ezen belül
 - da) hétvégi házas üdülőterület **Üh**
- e) különleges terület **K**, ezen belül
 - ea) Idegénforgalmi célú terület **K-id**
 - eb) strand és gyógyfürdő **K-St**
 - ec) sport és szabadidő terület **K-Sp**
 - ed) temető terület **K-Tem**
 - ee) kegyeleti park **K-kegy**
 - ef) szennyvíztisztító telep **K-Sz**
 - eg) közmű területe **K-Közm**
 - eh) kereskedelmi központ **Kker**
 - ei) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
 - ej) megújuló energiatermelés területe **K-En**
 - ek) lakó-üdülő vegyes funkciójú terület **K-Lü**
 - el) Kemping, üdülőszálló területe **Kke**

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

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) kötőtpályás közlekedési terület **KÖk**
 - bb) közúti terület **KÖu**
- b) zöldterületek, ezen belül
 - ca) közpark **Zkp**
- c) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **Ev**
 - db) gazdasági erdő **Eg**
 - dc) közjóléti erdő **Ek**
- d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - eb) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - ec) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mko**

- f) természetközeli terület **Tk**
- g) vízgazdálkodási terület **V**

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

4. Szabályozási elemek

4.§

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

5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

5.§

A szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód

a) Főépületek esetében

- aa) 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
- ab) Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
- ac) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, az épület az építési helyen belül, szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az oldaltól tartandó távolság legalább 3,0 m.
- ad) A lakóterületek saroktelkein, az épület, az építési helyen belül, szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- af) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertés beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

b) Melléképületek esetében

A kötelező oldalkerti méretek és védőtávolságok betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.

(2) Zárt sorú beépítési mód

- a) A Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakítható.
- b) Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon.
- c) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen az utcavonalon kell állnia.

- d) Az építési helyen belüli kétféle épület elhelyezés spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártSORÚSÍTÁS érdekében, az építési vonaltól számított 12 méter mélységig épületet a zártSORÚ beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni.
- e) ZártSORÚ beépítési mód esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonalat a HÉSZ. 5. melléklete határozza meg. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű áthajtóval biztosítani kell.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető, kivéve az alagsori vagy pinceszint megközelítését szolgáló lépcső, vagy lejtő és annak támfala.
- (2) Tűzrakó hely, filagória és kültéri medence esetében a telekhatártól legalább 3 méteres védőtávolságot kell tartani.
- (3) Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.
- (4) A hátsókertben kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhetők:
 - a) gáztároló tartály (a megfelelő biztonsági védőzónák betartásával),
 - b) megújuló energiaforrás 6 m-t meg nem haladó magasságú létesítményei az övezeti besorolásra előírt homlokzatmagasság, telepítési távolság illetve tűztávolság figyelembe vételével és biztosításával.
- (5) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.

7.§

- (1) (Magastető esetén alkalmazott tetőfelépítmények (állóablakok) tetősíkon mért vízszintes vetülete nem haladhatja meg sem az összes homlokzati hossz 1/3-át, sem pedig az érintett főhomlokzati sík felét. Épületenként a számítás során legfeljebb két oromfal figyelmen kívül hagyható.
- (2) Közterület fölött átívelő, a szemközti ingatlanokat, illetve épületeket összekötő híd épület építése, csak a szabványos közúti úrszelvény biztosítása mellett a szabályozási terven jelölt helyeken lehet.
- (3) Közterület fölé csak nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, ereszt, stb.) nyúlhat, az Oték. vonatkozó előírásainak betartása mellett.

8.§

- (1) Állattartó épület elhelyezése
Az állattartó épületek elhelyezésének védőtávolságait a HÉSZ 6. számú melléklete tartalmazza.
- (2) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:
 - a) „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelkek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.
 - b) „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége, zártSORÚ beépítési módú saroktelkek, valamint az övezetben előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó, oldalhatáron és szabadonálló beépítési módú saroktelkek esetén, max. 60 % lehet.

- (3) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§. (10) és (11) bekezdésben foglalt kivétellel a Hész. 10. mellékletében meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.
- (4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (5) Utcavonalra építés esetén (ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik) a lakás helyiségeinek padlóvonala és a járda szint között legalább 0,9m tartandó.

7. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

9.§

(1) Előkertek

a) Az építési hely értelmezését és lehatárolását, továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a Hész. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:

- aa) előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
- ab) előkert nélküli beépítés, választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- ac) előkertes beépítés, kisméretű (1-3 méter közötti méretű előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)
- ae) előkertes beépítés, nagyméretű (5-10 méter közötti előkerttel, választható épület elhelyezéssel)

b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

(2) Oldalkertek

Az oldalkertek méretét a Hész részletes övezeti előírásai határozzák meg. Ennek hiányában az oldalkert a kialakult állapotnak megfelelő nagyságú. Kialakult állapot hiányában (új beépítésű terület esetében) az oldalkert

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legfeljebb 7,5m (övezeti előírás szerinti) homlokzat magasság alatt: 4 méter
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 7,5m (övezeti előírás szerinti) homlokzat magasság felett: 6 méter
- c) szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben előírt legnagyobb homlokzatmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3 m.

(3) Hátsókertek

- a) A hátsókert nem lehet kevesebb az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat magasságának mértékénél sem 6,0 m-nél, sem.
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírásokat a Hész. 34.§. tartalmazza
- c) A hátsókertben a Vt- jelű építési övezetek kivételével épület nem helyezhető el.
- d) A Vt- jelű (településközponti) övezetekben, az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott, építmények közül csak a kerti építmények helyezhetők el.
- e) A zárt sorú beépítési módra szabályozott építési övezetek esetében hátsókert nincs, az építési hely a hátsó telekhatárhoz illeszkedik. Ezen építési övezetekben építmények az alábbi szabályok szerint helyezhetők el:

- aa) A telek hátsó határára kerülő épületet a csatlakozó szomszédos telek irányába tűzfalasan kell lezárni.
- ab) Amennyiben az épület nem a hátsó telekhatárra épül, attól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni. Ez alól kivételt képeznek az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott építmények, melyek e 6 méteres területsávban is elhelyezhetők.
- ac) Amennyiben a telek hátsó határa a tömbben hagyományosan kialakult építési oldalhoz csatlakozik, (ahol nem tűzfalasan kialakított épület is található, vagy az építési szabályok által elhelyezhető lenne) a telek hátsó 6 méteres részén csak az ab) pont szerinti építmények helyezhetők csak el.

(4) Építési vonal

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

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. Telekalakítás általános előírásai

10.§

- (1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve ha:
 - a) a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület, vagy közút céljára történő lejegyzés)
 - b) telekegyesítés történik, de az egyesített telek sem éri el a kialakítható legkisebb telekterület értékét, de a szabályozott állapot elérésének irányába hat.
- (2) Nyúlványos telek csak abban az esetben alakítható ki, ha a meglévő beépített telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal és megközelítése csak szolgalmi joggal biztosított.
- (3) Magánúttal történő tömbfeltárás (vagy meglévő zsákutca továbbépítése) csak akkor történhet, ha azon az átmenő forgalom, vagy– zsákutca esetén – kétirányú gépkocsiforgalom legalább 10 méteres szabályozási szélesség mellett biztosítható.
- (4) Telekalakítás során az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség - utcai homlokvonál - mérete 15 %-kal csökkenthető.

IV. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. Építészeti értékvédelem

11.§

- (1) A szabályozási terv helyi védelemre vonatkozó szabályozási elemei tájékoztató jellegűek az épített környezet helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (2) A műemléki környezetben és a szabályozási terven lehatárolt „településképvédelmi területen” a közműveket föld alatt kell elhelyezni.

10. Régészeti területek

12.§

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

V. FEJEZET A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Természet- és tájképvédelem

13.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (4) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi övezetben, a Hortobágyi Nemzeti Park területén, védett természeti területen, NATURA 2000 területen, ex-lege területen és természetvédelmi oltalom alatt álló külterületen az épületek tájba illesztéséről gondoskodni kell.
- (5) Tájképvédelmi célokból a szabályozási terven kijelölt tájképvédelmi övezetben a közművezetékeket és a járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
- (6) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

12. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:

14.§

A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat Településképi Rendeletében határozza meg.

VI. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

13. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

15.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglevő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben kizárólag a temetkezéssel közvetlenül összefüggő gazdasági tevékenység folytatható, a temető területén kijelölt védőövezetben a koporsós temetést fokozatosan meg kell szüntetni, új sírhelyek nem jelölhetők ki.

14. A fényszennyezés elkerülését szolgáló külön előírások

16.§

- (1) A HNP Világörökségi Helyszín területén és annak tervezett védőövezetében, a fényszennyezés elkerülése érdekében az alábbi előírások, világítási szabályok betartása szükséges.
 - a) Általános előírás, hogy a VH-t övező területeken létesített tartós használatú mesterséges világítótestek ne rontsák észrevehető mértékben a fényforrás 500 méteres sugarán kívül az éjszakai égbolt és az éjszakai táj képét. Ezen szabályozás tekintetében az észrevehető mérték a fényforrás közvetlen látványát, és/vagy az égbolt mért fénysűrűségének 1%-os növekedését jelenti.)
 - b) A VH-t övező területeken állandó kültéri világítást csak a közlekedés biztonsága érdekében, valamint járdák és parkolók esetében lehet használni. Szükség esetén építkezések munkálatainál ideiglenesen alkalmazható kültéri megvilágítás.

- c) Indokolt, tartós kültéri megvilágításhoz (ha az nem eleve oldalirányú megvilágítás) csak teljesen ernyőzött, síkbúrás világítóeszközöket lehet használni, amelyeket olyan módon kell kialakítani és karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík fölé közvetlenül ne vetülhessen. A világító szerelvényenkénti legnagyobb megengedett fényáram 1600 lumen. Előírás, hogy meleg fényű LED-ek vagy lámpák kerüljenek alkalmazásra. A lámpatestekben alkalmazott fényforrás sárgás fényű, meleg színhőmérsékletű (legfeljebb 3.300 Ko) legyen.
 - d) A külterületi telephelyeken folyamatosan működő kültéri világítást nem szabad használni.
- (2) Új világítás tervezésénél betartandóak a 211/2012. Korm. sz. rendelet 4. § (2) d) előírásai.

VII. FEJEZET AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

15. Építési tilalmak

17.§

- (1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.
- (2) Építési tilalom kerül bejegyzésre: A HÉSZ. 8. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

16. Elővásárlási jog

18.§

- (1) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Polgár Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: A HÉSZ. 7. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

17. Beültetési kötelezettség

19.§

- (1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, a csatlakozó településképp javítása érdekében. Ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás.
- (2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a : A HÉSZ. 8. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

20.§

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

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

19. A közművesítés területei és létesítményei

21.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Kisvárosias és kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: részleges közművesítés,
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos terület-felhasználást, a közművek elrendezésénél figyelembe kell venni, úgy hogy a közterületek fásíthatóak legyenek. A közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közmű és biztonsági övezete helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (3) Ivóvízellátás
 - a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
 - a) A csapadékvíz-elvezetést a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával kell megoldani.

(6) Villamosenergia-ellátás

- a) Településképvédelmi szempontból a szabályozási terven lehatárolt településképi védettségű területen, az üdülőhely határán belül, a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő elektromos hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni.
- b) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a villamos energia és a távközlési hálózatokat közös, egyoldali oszlopsorra kell elhelyezni.
- c) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, ha ezt tájképvédelmi előírások nem tiltják. A villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetéseket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- d) A biztonsági övezeten belül bárminemű építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.
- e) Műemléki környezetben az elektromos ellátást földkábelben keresztül kell biztosítani.
- f) A transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan kell kijelölni.
- g) Útburkolatok feletti átfeszítések az úttengellyel 60-90 fokos szögtartományt bezárva létesíthetők, és a vezeték útterület feletti belógásának, a terepszinttől, útburkolattól minimum 5,0 méter távolságot kell tartania.

(7) Földgázellátás

- a) A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el, térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettel való takarással.
- b) A gázátadó állomások biztonsági övezete a létesítmény kerítésétől, illetve a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15 m, az átadó szerelvényeitől 26 m az építési tilalmi sáv.
- c) A nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mérve 23-23 m.
- d) A nagy-középnomású vezeték biztonsági övezete 5-5 m, a középnomású vezetéké 4-4 m és a kisnyomású vezetéké 2-2 m. A kisnyomású gázvezeték védőtávolsága védelemmel építve 1-1 m-re csökkenthető.
- e) A közigazgatási területen áthaladó nagy-középnomású vezetékek biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védősávon belül épület nem helyezhető el.

(8) Elektronikus hírközlés és telekommunikáció

- a) Hírközlési torony, illetve átvíró állomás lakóterülettől mért 200 méter távolságon belül nem létesíthető.
- b) Településképvédelmi szempontból a szabályozási terven lehatárolt településképi védettségű területen, az üdülőhely határán belül, továbbá a Kabai útfél belterületi szakaszán a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő hírközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni.
- c) Útburkolatok feletti átfeszítések az úttengellyel 60-90 fokos szögtartományt bezárva létesíthetők, és a vezeték útterület feletti belógásának, a terepszinttől, útburkolattól minimum 5,0 méter távolságot kell tartania.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

20. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

22.§

- (1) Építési telken melléképület önállóan, főépület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (2) A lakótelken a gépjármű elhelyezését biztosítani kell
 - a) vagy a fő funkciót jelentő épületben (főépületben)
 - b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) telken belüli burkolt területű beállóval
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezhető el.
- (4) Az előkert méretét a HÉSZ. 9. §-a szerint kell megállapítani
- (5) Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, kötelezően rá kell kötni.

23.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében) akkor a rendeltetési egységhez tartozó melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- (2) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.

21. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

24.§

- (1) Az építési telek kismélységű telek, ha építési oldalon mért mélysége - feltéve, hogy az építési oldallal szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb - a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.
- (2) A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- (3) A „kismélységű” telek beépítése esetén, ha a 30,0 m mélységet nem éri el, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásokról eltérő szabályokat is be kell tartani.
- (4) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a

hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.

- (5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb homlokzatmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- (6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

22. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai

25.§

- (1) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (2) Nem önellátást szolgáló energiatermelési célú szélérőmű, szélturbina csak külterületen, csak mezőgazdasági területen vagy birtokközpontokon illetve ipari rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:
 - a) a belterülettől és az országos természeti védettségű területektől legalább 800 méter,
 - b) beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 800 méter,
 - c) országos út telekhatárától és közforgalmú vasút szélső vágányától legalább 150 m távolságra.

B) RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

23. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

26.§

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Lk Kisvárosias
- b) Lke Kertvárosias
- c) Lf Falusias

24. Kisvárosias lakóterületek

27.§

- 1) A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. Az övezeten belül csak egyedi teljes lakóterületek alakíthatók ki, a lakóterületen legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető. Egy telken legfeljebb két lakóépület építhető.
 - a) **Lk-1** (oldalhatáron álló, max. 4,5 m homlokzatmagasság)- kálvária
 - b) **Lk-1x** (oldalhatáron álló, max. 4,5 m homlokzatmagasság) - kálvária
 - c) **Lk-1xx** (oldalhatáron álló, max. 4,5 m homlokzatmagasság) - kálvária
 - d) **Lk-2** (oldalhatáron álló, max. 6,0 m homlokzatmagasság)- általános
- 2)
 - a) A területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) igazgatási, iroda és
 - af) sport
 - b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- 3) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- 4) Az utca felőli épület utcai kerítéstől való távolságát a Hész. 6. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:
 - a) kötelezően utcavonalon állóan,
 - b) utcavonalon vagy attól legfeljebb 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni.
 - c) Kötelezően 3,0 méter távolságra meghatározott építési vonalon kell elhelyezni.
- 5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- 6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

- 7) A Kálvária parkba ékelődő („Lkxx”-jelű övezetbe sorolt) telkek beépítésének sajátos előírásai:
- a) A Kálvária park felől 2,0 magas tömör kerítés építése kötelező.
 - b) A Kálvária park felől 6,0 m hátsókertet kell hagyni, melyben épület vagy terepszint fölé épített építmény, melléképítmény nem helyezhető el, kivéve a zöldtetővel kialakított terepszint alatti épületrészt.

25. Kertvárosias lakóterületek

28.§

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- a) **Lke-1** (oldalhatáron álló, 4,5-6,0 m közötti homlokzatmagasság)
 - b) **Lke-2** (oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasság)
- (2) a) Az építési övezetben területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az övezeten belül 250 m² telekhányadonként egy, de legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.
- (4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (5) Az utca felőli épület utcai kerítéstől való távolságát a Hész. 6. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:
- c) kötelezően utcavonalon állóan,
 - d) utcavonalon vagy attól legfeljebb 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni.
 - e) Kötelezően 3,0 méter távolságra meghatározott építési vonalon kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

26. Falusias lakóterületek

29.§

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
 - c) **Lf-1** (oldalhatáron álló, max. 4,5 m homlokzatmagasság, nagy telkes)
 - d) **Lf-2** (oldalhatáron álló, max. 4,5 m homlokzatmagasság, átlagos telekterülettel)
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül-:
 - a) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű
 - d) igazgatási, iroda
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sportrendeltetést is tartalmazhat
- (3) Az övezeten belül 250 m² telekhányadonként egy, de legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.
- (4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes.
- (5) Az utca felőli épület utcai kerítéstől való távolságát a Hész. 6. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül, kötelezően az utcavonaltól mért 3,0 méter távolságra meghatározott építési vonalon kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

30.§

27. A kisvárosi és kertvárosias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás

Lk, Lke, lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része **lakózóna**, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!

28. Településközpont vegyes területek

31.§

- (1) A szabályozási terven **Vt** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.
- a) **Vt-1** (zárt sorú, 7,5-15,0 m közötti homlokzatmagasság)
 - b) **Vt-2** (zárt sorú, legfeljebb 7,5 m homlokzatmagasság)
 - c) **Vt-4** (zárt sorú, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
 - d) **Vt-5** (zárt sorú, legfeljebb 7,5 m homlokzatmagasság)
 - e) **Vt-6** (zárt sorú, legfeljebb 3,0 m homlokzatmagasság)
 - f) **Vt-8** (zárt sorú, 6,0-9,0 m közötti homlokzatmagasság)
- (2) a) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) igazgatási, iroda
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - aa) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásai és a Hész. 9. sz. mellékletének figyelembe vételével kell biztosítani.
- (6) Gépjárműtároló telken belül új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el, vagy terepszint alatti építményben, illetve pinceszinten.
- (7) Az utcavonalra építés esetén, ha a földszinten lakást alakítanak ki annak padlóvonala az utcai járda felett legalább 1,2 m legyen.

29. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek

32.§

- (1) A város területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (**Gksz**).
- a) **Gksz-2** (szabadon álló, (legfeljebb 12,0 m homlokzatmagassággal)
 - b) **Gksz-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 7,5 m homlokzatmagassággal)
 - c) **Gksz-4** (szabadon álló, legfeljebb 14,0 m homlokzatmagassággal)- M3 park
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
- a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

- c) igazgatási, szociális és iroda épület
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- e) sportépítmény

- (3) A technológiai építményeket a Gksz-2 és Gksz-4 építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá.

A megengedett homlokzatmagasságot meghaladó technológiai építményeket a környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani. (A környezettől elütő, élénk szín vagy mintázat nem alkalmazható.)

- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30. Ipari (Gazdasági) területek

33.§

- (1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

a) **Gip-1** (Ipari gazdasági terület általános)

- (2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha
- b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások

- (3) A technológiai építményeket a „Gip-1” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá. A megengedett homlokzatmagasságot meghaladó technológiai építményeket a környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani. (A környezettől elütő, élénk szín mintázat nem alkalmazható.)

- (4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyeplépcső + 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.

- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

31. Hétvégi házas üdülőterületek

34.§

- (1) Sajátos használatuk szerint hétvégi házas üdülőterületek (**Üh**):

a) **Üh-1** (Oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal)

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) Az építési övezetben elhelyezkedő ingatlanon legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(3) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) közösségi szórakoztató épület,
- b) állattartó épület,

(4) Az utcai homlokzatmagasság értékének számításánál legfeljebb 2 db 3 méter alatti oromfal hagyható figyelmen kívül.

(5) Az „Üh-1” övezetben elhelyezkedő ingatlanok beépítésére vonatkozó, sajátos övezeti szabályok:

- a) Az oldalkertek legkisebb mérete 3 méter.
- b) Hátsókertek mérete a telepítési távolság fele, de legalább 3 méter.
- c) Az előkert mérete kialakult, illetve az azokhoz illeszkedő
- d) Gépjárműveket kizárólag saját telken lehet elhelyezni épülettel egybeépített garázsban vagy parkolóhelyen.

32. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

35.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, különleges területek kerültek kijelölésre.

- a) **K-id** Idegenforgalmi célú területek
- b) **K-St** strand és gyógyfürdő terület
- c) **K-Sp** sport és szabadidő területek
- d) **K-Tem** temető terület
- e) **K-kegy** kegyeleti park
- f) **K-Sz** szennyvíztisztító telep terület
- g) **K-Közm** közmű terület
- h) **K-ker** kereskedelmi központ
- i) **K-Mü** mezőgazdasági üzemi terület
- j) **K-En** Megújuló energia termelésére szolgáló terület
- k) **K-Lü** Lakó-üdülő vegyes funkciójú különleges terület
- l) **K-ke** Kemping, üdülőszálló különleges területe

33. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id)

36.§

(1) Az építési övezet idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgál. Kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként helyezhető el.

- a) **K-id** (régészeti pihenőpark turisztikai övezete)

(2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HESZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

(3) **K-id/1** jelű építési övezet sajátos előírásai:

- a) Idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgáló övezet, ahol a kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként jelenhet meg.
- b) A zöldterületi fedettség mértéke legalább 40%.
- c) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 8 parkoló-állásonként fásítottan kell megvalósítani.

34. Strand- és gyógyfürdő különleges építési övezet (K-St)

37.§

- (1) Az építési övezet elsősorban a strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető épület a- strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató, sport és rekreációs célú rendeltetésen kívül:
 - aa) irodai,
 - ab) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) nevelési- oktatási,
 - ae) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő, az övezet sajátos céljaival összefüggésben álló egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az előírás szerinti parkolóhelyek elhelyezését közterületen és e célra kijelölt parkoló övezetben, az Oték. 42.§. előírásai és a Hész. 9. sz. mellékletének figyelembe vételével kell biztosítani.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

35. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-Sp)

38.§

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

36. Temető és Kegyeleti park különleges építési övezet (K-Tem), (K-kegy)

39.§

- (1) A „K-Tem”-jelű építési övezetbe a működő, vagy működésbe vonható temető területek tartoznak A „Kkegy” övezetbe a kegyeleti parkok tartoznak
- (2) a) a „K-tem” övezetben elhelyezhető
 - aa) ravatalozó, temetőkápolna,
 - ab) sírbolt és síremlék,
 - ac) iroda, üzemeltetési és szociális épület,
 - ad) az övezet ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület
- (3) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen is el lehet helyezni.
- (4) A telek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.
- (5) A „K-kegy” (kegyeleti park) övezetben új temetést végezni nem lehet.

37. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-Sz)

40.§

- (1) Az építési övezet a városi szennyvízkezelő- tisztító telep építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a funkcióval összhangban lévő üzemi- technológiai építmények és a működtetéshez szükséges kiszolgáló épületek helyezhetők el. Elhelyezhetőek továbbá az energiatermelés építményei is.
- (3) Védőtávolsága 150 méter.
- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

38. Közmű különleges építési övezet (K-Közm)

41.§

- (1) Az építési övezet a területigényes közmű létesítmények (pl: szennyvízátemelő, fűtőmű, trafó állomás, stb.) számára került kijelölésre.
- (2) Csak kiszolgáló épület építhető, melyen belül a személyzet szociális ellátását is biztosítani lehet.
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

39. Kereskedelmi központ különleges építési övezete (K-ker)

42.§

- (1) A „Kker” és „Kker-2” jelű övezet bevásárló központ, nagy kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények és azok kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - b) Szálláshely szolgáltató épület
 - c) Igazgatási és iroda épület
 - d) Parkolóház, üzemanyagtöltő
 - e) Egyéb közösségi szórakoztató épület
 - f) sport építmények és kiszolgáló létesítményei,
- (3) /3/A területen belül az egyes funkciócsoportok több főépületben egymástól elkülönített területi egységekben is elhelyezhetők.
- (4) Az övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (5) A „Kker-2” –jelű alövezetre vonatkozó külön előírások:
 - a) Amennyiben az övezetben szálláshely szolgáltatás célját szolgáló létesítmény (pl. motel) kerül elhelyezésre, a huzamosabb emberi tartózkodás célját szolgáló helyiségek ablakait háromrétegű üvegezéssel kell ellátni. Ezen helyiségek akusztikai védelmét és igény szerinti szűrt levegővel való temperálását is biztosítani kell.
 - b) Az övezetben kialakításra kerülő építési telkeken a szabályozási terven kijelölt telken belüli fásítási kötelezettség a használatba vételi engedély megadásának feltételét is képező olyan beültetési kötelezettséget jelent, ahol a telken kijelölt terület és annak vasúti terület folytatásáig tartó területsáv együttes területének 50 %-át meg nem haladóan közlekedési felületek (utak, járdák) fásított parkolóterület is kialakítható.
 - c) A fásítási kötelezettségre jelölt telken belüli védő övezetben a parkoló területet úgy kell kialakítani, hogy a védő zöldterület egységes fásítása kialakulhasson. Ennek érdekében: legalább 30 m² –ként 1 fát szükséges ültetni, a fatörzsek távolsága a parkoló területen sem lehet kevesebb, mint 7,5m x 16 m.

40. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-Mü)

43.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) területei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.
- (2) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

41. Megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló különleges építési övezet (K-En)

44.§

- (1) Az építési övezetbe a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
- (2) Az építési övezetbe tartozó ingatlanon napelem park és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

42. Lakó-üdülő vegyes funkciójú különleges építési övezet (K-Lü)

45.§

- (1) Az építési övezetbe azok a strandfürdő délkeleti oldalán elhelyezkedő területek tartoznak, ahol a hétvégi házaspár üdülőterületi használat a lakóterületi hasznosítással vegyesen alakult ki, amiatt különleges szabályozást igényel.

K-Lü (Oldalhatáron álló, legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal)

- (2) Az övezetben elhelyezhető:

a) Az építési övezetben elhelyezkedő ingatlanon legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek, vagy egy lakóépület helyezhető el.

- (3) Az övezetben nem helyezhető el:

a) közösségi szórakoztató épület,
b) állattartó épület,

- (4) Az utcai homlokzatmagasság értékének számításánál legfeljebb 2 db 3 méter alatti oromfal hagyható figyelmen kívül.

- (5) A „K-Lü” építési övezetben elhelyezkedő ingatlanok beépítésére vonatkozó, sajátos övezeti szabályok:

e) Az oldalkertek legkisebb mérete 3 méter.
f) Hátsókertek mérete a telepítési távolság fele, de legalább 3 méter.
g) Az előkert mérete kialakult, illetve az azokhoz illeszkedő
h) Gépjárműveket kizárólag saját telken lehet elhelyezni épülettel egybeépített garázsban vagy parkolóhelyen.

- (6) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

43. Kemping, üdülőszálló különleges építési övezet (K-ke)

46.§

- (1) Az építési övezetbe azok a strandfürdő délkeleti oldalán elhelyezkedő területek tartoznak, ahol a kemping és kapcsolódó építményei, illetve üdülő- szálloda helyezhető el.

K-ke (szabadon álló, legfeljebb 7,5 m-es homlokzatmagassággal)

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) a kemping és kiszolgáló épületei (zuhanyzó-WC blokkok, öltözők stb.)
 - b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, valamint üdülőszálló (panzió) helyezhetők el.
- (3) A meglévő kemping területén épület építése, átépítése, felújítása esetén a tervezett funkciónak megfelelően a helyi parkolási rendeletben előírt számú parkoló elhelyezését és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- (4) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést) mellett építhetők be.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 3. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

44. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek

47.§

- (1) A közlekedési és közmű területek a Szabályozási Tervben szabályozási vonalak által meghatározott közlekedési és közmű létesítmények területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.

a) Elsőrendű közlekedési területek:

- | | |
|--|---------------|
| aa) Kötőtpályás közlekedési területek (vasút), | KÖk |
| ab) gyorsforgalmi út, | KÖu-1 |
| ac) országos főutak, | KÖu-2 |
| ad) országos mellékutak, | KÖu-3 |
| ae) gyűjtő utak, | KÖu-4 |
| af) mezőgazdasági fő dűlőutak | KÖu-4x |

b) Másodrendű közlekedési területek az alábbiak

- | | |
|--------------------|--------------|
| ba) Kiszolgálóút, | KÖu-5 |
| bb) Kerékpárút | KÖu-6 |
| bc) Parkoló övezet | KÖu-P |

- (2) A város területén az úthálózat szabályozási szélességét új utak építése esetén a vonatkozó jogszabályok a Szabályozási Terv és a HÉSZ szerint kell kialakítani, az alábbiak figyelembe vételével:

a) Kötőtpályás közlekedési területek (vasút) övezete

Szabályozása:

- ja) korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom lehetséges,
- jb) jogi határvonal, illetve Szabályozási Terv szerint,
- jc) védőtávolsága 50 méter,

- jf) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, ill. szolgálati lakás.
- jg) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2 %-a lehet.
- b) KÖu-1: gyorsforgalmi út: (M3)
- c) KÖu-2: országos főút (I. és II. rendű) övezete
(36, 35, 34sz. -a 3315 fejlesztésével alakul ki)
Szabályozása:
ba) belterületen: szabályozási terv szerinti érték
bb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
bc) Új főút kiépítése esetén 40 méter.
– az út építési területe min. 40 méter
– az út védőtávolsága külterületen: 100 méter
- d) KÖu-3: országos mellékút övezete
(3501, 3324, 33123j)
Szabályozása:
ca) belterületen: szabályozási terv szerinti érték,
cb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
– az út építési területe – a szabályozási terv szerinti érték
– az út védőtávolsága külterületen: 50 méter
- e) KÖu-4: helyi gyűjtőút övezete
(Rákóczi Ferenc utca, Hunyadi J. utca, Mátyás utca, Kolozsvári utca, Velencei utca, Árpád utca, Bacsó B. utca, Vasvári Pál utca, Hrsz:0725, utca, Hrsz:3437 utca, Táncsics M. utca hrsz:1380/2, Kun B. utca, Rákóczi Ferenc utca. Hrsz:17-047/3 Rákóczi utcát a 35 sz. főúttal összekötő út, Szabadság utca- Bem József utca- Hrsz: 0701/72- 0701/68- 0701/46,)
Szabályozása:
Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
- f) KÖu-4x: Kiemelt külterületi kiszolgáló út övezete
(A szabályozási terven kijelölt mezőgazdasági utak)
Szabályozása:
Az út szabályozási szélessége a meglévő telekhatáron, illetve a szabályozási terven szélesítésre jelölt helyeken 12 méter.
- g) KÖu-5: kiszolgáló út övezete
Szabályozása:
Méretezés nélküli minimális szélessége 10 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- h) KÖu-6: Kerékpárút övezet
Szabályozása:
Méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- (3) Az úthálózati rendszer hierarchiáját, és övezeti besorolásait a Szabályozási Terv határozza meg.
- (4) Az utak kiépítése során (legalább 12 m szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.

45. Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete

48.§

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló terület felhasználási egységként közpark formában és közlekedési zöldfelületként jelennek meg.

Ennek megfelelően:

Zkp	Közpark
------------	----------------

övezet kerület lehatárolásra.

- (2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló építmények, játszóterek, tornapályák valamint vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület, az alábbi előírások betartásával:
 - a) Épületek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra, 4,5 m-es homlokzatmagassággal, „Zkp” (Közpark) övezet esetében 70 %-os, „legkisebb zöldfelületi mértékkel.
 - b) Vendéglátó épület csak teljes közművesítettség helyezhető el.
 - c) A Kálvária domb közparkként szabályozott területén új épület nem létesíthető.
- (3) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (4) A zöldfelületeknek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

46. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

49.§

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

- | | |
|----------------|----------------------|
| a) Ev | Védelmi erdő |
| b) Eg | Gazdasági erdő |
| c) Ek | Közjóléti erdő |
| d) Elig | Közjóléti- Ligeterdő |

övezetek kerültek lehatárolásra

- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével-épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

- c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.
 - c) az épületek külső megjelenésében a táj építési hagyományaihoz kell illeszkedni.
- (5) A közjóléti ligeterdőre vonatkozó külön előírások:
 Az „Elig”-jelű övezetben legfeljebb 2%-os beépítettséggel a pihenést, a testedzést és az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

47. Mezőgazdasági területek általános előírásai

50.§

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást és állattenyésztést, halászatot továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termékfeldolgozást, és tárolást, árusítást) szolgáló része.
 A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) **Mk** Kertes – általános
 - b) **Má** Általános – jellemzően szántó terület
 - c) **Mko** Korlátozott felhasználású - jellemzően gyep, legelő terület
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben az épületek építészeti kialakítására, anyaghasználatára, tömegformálására, tájba illesztésére vonatkozó szabályokat a HÉSZ V. Fejezete határozza meg.
- (4) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

48. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben

51.§

- (1) Birtokközpont kialakításának feltételei:
 - a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
 - b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
 - c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
 - d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
 - e) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem építhető. A közvetlen

lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m²-t.

- f) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett homlokzatmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben más Hész, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövénnel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

(2) Birtokközpont „Tanya céljára” történő kialakítása és feltételei:

- a) Birtokközpont Tanya céljára csak a belterületi határtól legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya hasznosítású Birtokközpont az a külterületi, (Má, Mko) mezőgazdasági övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m² nagyságú, de legfeljebb 10 000m² nagyságú, (önálló hrsz-mal rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősül, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és a tulajdonos, vagy a használó számára a helyben lakás indokolt.
- c) A lakó és a mezőgazdasági tevékenységgel közvetlenül összefüggő gazdasági épület mellett a területen létesíthető feldolgozó, kereskedelmi, tanyasi jellegű vendéglátó és kereskedelmi szálláshely épület is. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem létesíthető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a 150 m²-t.
- d) A tanya-birtokközpont legnagyobb beépíthetősége 5%- tól legfeljebb 45 %-ig terjed. Az 5 % fölötti beépítettség a tanyához tartozó, 20 km-en belül elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség érvényesítéséből adódik.
- e) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. Az épületeket magastetővel, környezetbe illően kell kialakítani, a megengedett homlokzatmagasság 6,0 m. A birtokközpont területét – amennyiben más Hész, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövénnel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

49. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet

52.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Az övezetbe azok a területek tartoznak, melyek az ingatlan-nyilvántartás szerint zártkertek, illetve ilyen céllal lettek parcellázva.
- (2) Az övezetben a telkek beépítése az OTÉK szabályozása szerint történhet, az alábbi kiegészítéssel. Épületet elhelyezni csak 10 m telekszélesség fölött lehet. 12 m telekszélesség fölött szabadon állóan (legalább 3,0 m oldalkertekkel), az alatt oldalhatáron állóan, de az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m csurgó távolságra lehet. Az oldalkert legalább 3,0 m, az előkert legalább 5,0 m. A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m. max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db magastetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő megjelenésű és anyaghasználatú gazdasági épület.
- (3) A lakóépület elhelyezése az „Mk”-jelű övezetben 6000 m² telekterület fölött, az „Mk-2”-jelű övezetben (amennyiben a földterület hasznosítása gyümölcsös) 3000 m² telekterület

fölött lehetséges, úgy, hogy a beépített alapterülete a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület nélkül lakóépület nem létesíthető.

- (4) Az övezetben 6 000 m² telekterület alatt, állattartó épületek (kivéve a (4) pont szerinti „tanya” birtokközpontot) nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (6) Kerítés 1,80 m magassággal, legalább 80 % átláthatósággal létesíthető.

50. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet

53.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 6.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%. Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, lakóépületeknél 4,5 m, gazdasági épületeknél 7,5 m megengedett legnagyobb homlokzatmagassággal, tömbösített formában.
- (4) Terepszint alatti létesítmények elhelyezhetők.

51. Korlátozott felhasználású (jellemzően gyepek) mezőgazdasági területek (Mko) övezet

54.§

- (1) Az övezetbe a természeti (Natura 2000) védettségű és a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” térségi övezetébe tartozó (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepek legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 10.000 m² fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.
- (3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%.
- (4) Az övezetben Birtokközpont nem alakítható.
- (5) Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, maximum 4,5 m homlokzatmagassággal.
- (6) Az épületek/építmények elhelyezése során jelen a Hész 19.§. tájképi illeszkedésre vonatkozó előírásait is be kell tartani.

52. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet

55.§

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

V Vízgazdálkodási övezet

- (2) A vízgazdálkodási terület övezeteiben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetőek el.
- (3) A vízgazdálkodási terület felszíni vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a vízkárelhárítással kapcsolatos létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartását akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.
- (5) A vízfolyások mederrendezést környezetbe illeszkedő módon kell megvalósítani, természeti környezetben természetes anyagok felhasználásával, művi környezetben (belterületen) az épített környezetbe illesztéssel.
- (6) Gátórházak telkein a telek legfeljebb 5%-os beépítettségével, legfeljebb 4,5 m átlagos építménymagassággal egy db szolgálati lakás, gazdasági épületek és a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

53. természetközeli terület (Tk) övezet

56.§

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

XII. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

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

57.§

- (1) Az igazgatási területet érintő országos- és térségi övezetek:
 - a) Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete,
 - b) Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
 - c) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
 - d) Tájképvédelmi övezet területe
 - e) Világörökség és világörökség várományos terület övezete,
 - f) Országos vízminőségvédelmi terület
 - g) Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
 - h) Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó övezete.
- (2) A település igazgatási területének térségi övezeteit a Hész. 6. melléklete (Országos- és térségi övezetek lehatárolása) tartalmazza.
- (3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Ökológiai magterület, ökológiai folyosó és pufferzóna övezetére vonatkozó előírások
 - aa) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - ab) Országos ökológiai hálózat területein amennyiben építés történik: az csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a HÉSZ V. fejezete tartalmazza.
 - ac) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetére: nincs
 - c) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére: nincs
 - d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
 - ca) Az övezetben a belterületi határhoz csatlakozó tömbökben, csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg az építés. A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, az önkormányzat településképi rendelete tartalmazza.
 - cb) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - cc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

- e) A világörökség és világörökség-várományos terület övezetére vonatkozó előírások
A Hész. külön előírást az övezetre vonatkozóan nem fogalmaz meg!
- f) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások
A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
- g) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások
A rendszeresen belvízjárta területekkel kapcsolatban HÉSZ 38.§ előírásai rendelkeznek.
- h) Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó övezetére vonatkozó előírások
ia) A hullámtéren – amely a folyó nagyvízi medrének része – elsődlegességet biztosítva az árvíz biztonságos levezetésének, minden használatot az árvízvédelmi szempontoknak kell alárendelni.
ib) Nagyvízi mederben a mezőgazdasági területekre építési engedélyt kiadni nem lehet.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

58.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Polgár város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 16/2002.(X.03.) Önk. rendelete.

jegyző

polgármester

Polgár, 2017.

5. melléklet : Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	O	300	14	-	40*	40	< 4,5
5	Lk-1x	O	300	14	-	60	20	< 4,5
6	Lk-1xx	O	300	14	-	50*	25	< 4,5
7	Lk-2	O	400	14	-	35*	30	< 4,5-6,0 §
8	Kertvárosias lakó övezetek							
9	Lke-1	O	500	14	-	30	50	4,5-6,0 §
10	Lke-2	O	700	14	-	30	50	< 4,5
11	Falusias lakó övezetek							
12	Lf-1	O	1000	16	-	30	40	< 4,5
13	Lf-2	O	800	16	-	30	40	< 4,5

* „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén, max. 60 % lehet, ebben az esetben az előírt legkisebb zöldfelület, a telekterület 20%-a.

§ Az legkisebb homlokzatmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	K	10	-	40*	40	7,5- 12,5
5	Vt-2	Z	500	10	-	40*	30	< 7,5
6	Vt-4	Z	500	10	-	60*	20	< 6,0
7	Vt-5	Z	300	10	-	80	10	< 7,5
8	Vt-6	Z	K	10	-	80	10	< 3,0
9	Vt-8	Z	500	10	-	60*	20	6,0- 9,0

* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 20 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg. sarokteleknek a legkisebb szabályozott telekterület legfeljebb kétszerese tekinthető.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-1	SZ	2000	25	-	40	20	≤ 7,5
5	Gksz-2	SZ	3000	25	-	40	20	≤ 12,0
6	Gksz-3	O	2000	25	-	40	20	≤ 7,5
7	Gksz-4	SZ	3000	25	-	50	20	≤ 14,0
8	Ipari gazdasági övezetek							
9	Gip-1	SZ	2000	30	-	50	25	≤ 16,0*

* A technológiai építmények, valamint a technológiához tartozó épületrészek magassága nem esik korlátozás alá, ha azt egyébként más előírások nem szabályozzák.

4. táblázat:
Üdülő övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Hétvégiházas üdülő övezetek							
4	Üh-1	O	250	-	-	20	60	≤ 4,5

5. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m) *
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Különleges építési övezetek							
4	K-id	SZ	5 000	50	-	20	70	< 9,5
5	Kst	SZ	K	-	-	40	40	< 9,0 *
6	Ksp-1	SZ	K	-	-	10	70	< 9,0
7	Ksp-2	SZ	K	-	-	30	40	< 9,0
8	K-Tem	SZ	K	-	-	10	40	< 4,5
9	K-Kegy	SZ	K	-	-	10	40	< 4,5
10	K-Sz	SZ	K	-	-	40	40	< 9,0
11	K-Közm	SZ	200	-	-	40	40	< 7,5 *
12	Kker-1	SZ	3000	40	-	40	40	< 14,0
13	Kker-2	SZ	3000	40	-	40	40	< 14,0
14	K-Mü	SZ	3000	100	-	40	40	< 7,5 *
15	K-En	SZ	1500	-	-	40	40	< 4,5 *
16	K-Lü	O	250	-	-	40	50	< 4,5
17	Kke	SZ	K	-	-	15	60	< 7,5

* A technológiai berendezések, építmények magassága nem esik külön helyi szabályozás alá.
E tekintetben az egyéb hatályos előírásokat kell betartani.

Jelölések az 5. táblázathoz:

- * A technológiai építmények homlokzat magassága, (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

Beépítésre szánt különleges területek:

K-id	Idegenforgalmi célú területek
K-St	strand és gyógyfürdő terület
K-Sp	sport és szabadidő területek
K-Tem	temető terület
K-kegy	kegyeleti park
K-Sz	szennyvíztisztító telep terület
K-Közm	közmű terület
K-ker	kereskedelmi központ
K-Mü	mezőgazdasági üzemi terület
K-En	Megújuló energia termelésére szolgáló terület
K-Lü	Lakó-üdülő vegyes funkciójú különleges terület
K-ke	Kemping, üdülőszálló különleges területe

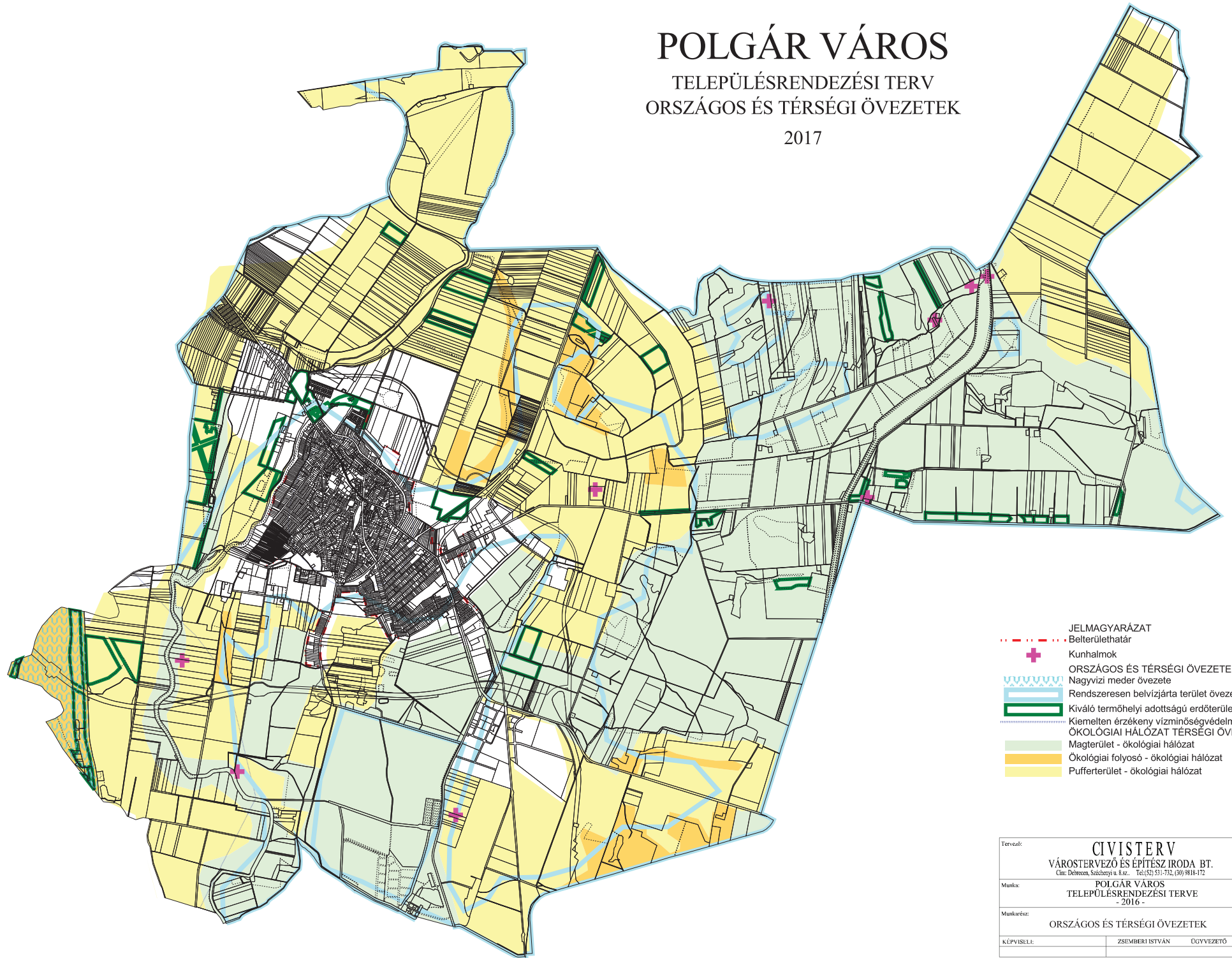
6. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

POLGÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2017

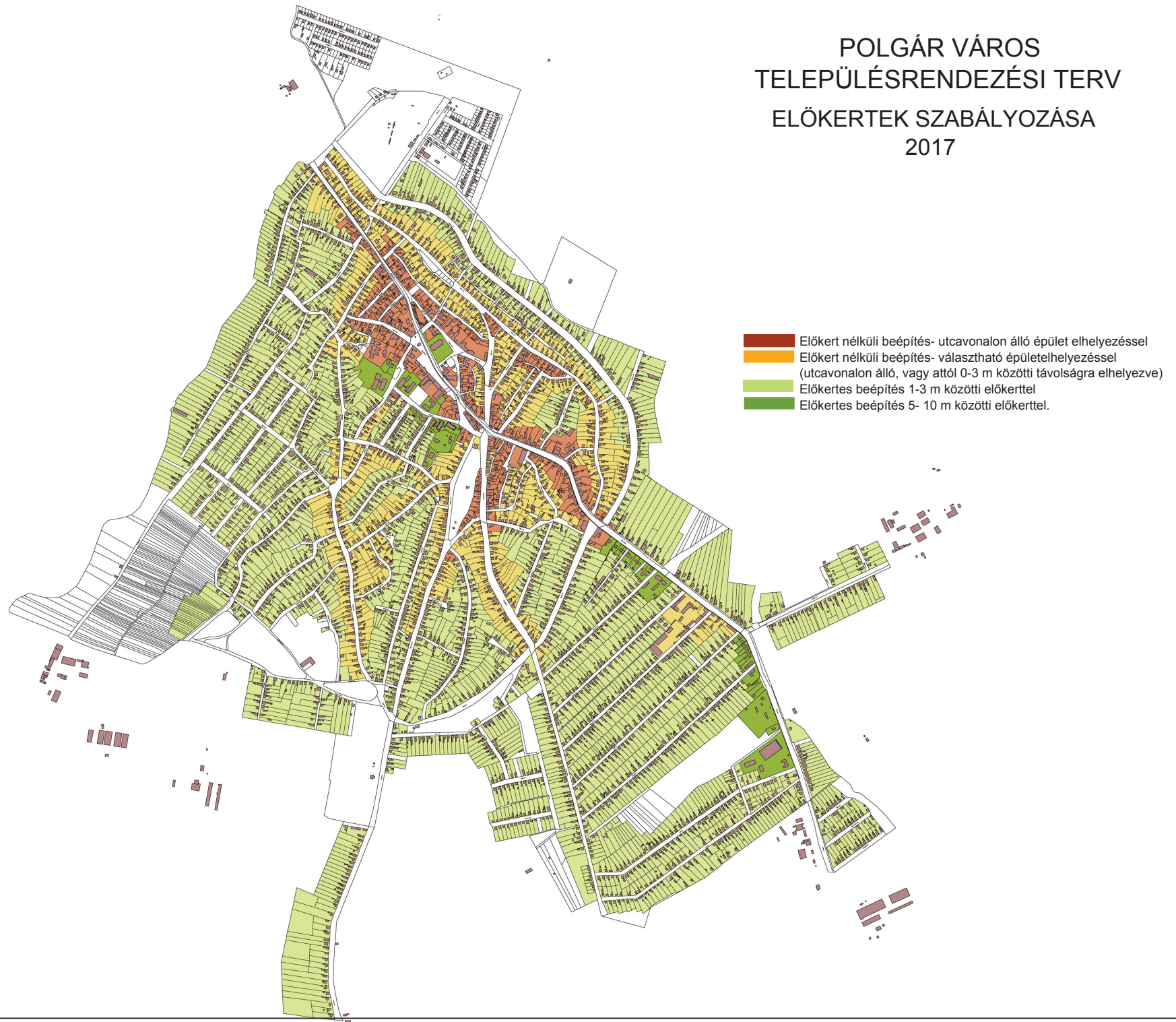


- JELMAGYARÁZAT**
- +--- Belterülethatár
 - + Kunhalmok
 - +--- ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK
 - +--- Nagyvízi meder övezete
 - +--- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
 - +--- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
 - +--- Kiemelten érzékeny vízminőségvédelmi terület
 - +--- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TÉRSÉGI ÖVEZETEI
 - +--- Magterület - ökológiai hálózat
 - +--- Ökológiai folyosó - ökológiai hálózat
 - +--- Pufferterület - ökológiai hálózat

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dévény, Széchenyi u. 8/a. Tel: (52) 531-732, (50) 9818-172	CIVIS TERV
Munka:	POLGÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2016 -	Dátum: Lépték:
Munkarész:	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK	
KÉPVISELŐ:	ZSEMBERI ISTVÁN	ÜGYVEZETŐ

7. melléklet: Előkertek szabályozása

POLGÁR VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA
2017



8. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen

Állattartásra szolgáló épületek védőtávolságai:

Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telekhatár ától	lakóépület- től
Nagy haszonállat esetén		
1-2 állatig	20	5
3-5 állatig	20	10
6-10 állatig	25	10
fölött	30	15
Haszonállat esetén		
1-5 állatig	20	5
6-10 állatig	20	10
11-15 állatig	25	15
fölött	30	20
Kis haszonállat esetén (prémes állat)		
10 állatig	20	5
11-30 állatig	20	10
fölött	25	15
Baromfifélék		
20 állatig	20	0
21-50 állatig	15	10
50-200 állatig	25	15
0 fölött	30	20

9. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Polgár Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

- a) xx
- b) xx

10. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

1. Építési tilalmak

A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

- a) xx
- b) xx

2. Beültetési kötelezettség

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- a) xx
- b) xx