

IV. KÖTET

POLGÁR VÁROS

Helyi Építési Szabályzata



Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete

(egységes szerkezetben a 27/2019. (XII. 20.) és a 8/2022. (VI. 17.) önkormányzati rendelettel)



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

Tartalomjegyzék

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

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI.....	15
18. A közművesítés területei és létesítményei	15
20.§	15
IX. FEJEZET	15
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	15
19. Az építési telkek beépítésének általános előírásai	15
21.§	15
22.§	16
20. Az építési telkek hátsó határának sajátos szabályai.	16
23.§	16
21. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai	17
24.§	17
X. FEJEZET.....	17
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	17
22. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	17
25.§	17
23. Kisvárosias lakóterületek.....	17
26.§	17
24. Kertvárosias lakóterületek	18
27.§	18
25. Falusias lakóterületek	19
28.§	19
29.§	19
26. A kisvárosi és kertvárosias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás	19
27. Településközpont vegyes területek	19
30.§	19
28. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek.....	20
31.§	20
29. Ipari (Gazdasági) területek	21
32.§	21
30. Hétfélgé házas üdülőterületek.....	21
33.§	21
31. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	22
34.§	22
32. Idegenforgalmi célú terület különleges építési övezete (K-id)	22
35.§	22
33. Strand- és gyógyfürdő különleges építési övezet (K-St)	22
36.§	22
34. Sport- és szabadidő különleges építési övezet (K-Sp).....	23
37.§	23
35. Temető és Kegyeleti park különleges építési övezet (K-Tem), (K-kegy)	23
38.§	23
36. Szennyvíztisztító telep különleges építési övezete (K-Sz)	24
39.§	24
37. Közmű különleges építési övezet (K-Közm).....	24
40.§	24
38. Kereskedelmi központ különleges építési övezete (K-ker).....	24
41.§	24
39. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-Mű, Kmű-x)	25
42.§	25
40. Megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló különleges építési övezet (K-En)	25
43.§	25
41. Lakó-üdülő vegyes funkciójú különleges építési övezet (K-Lü).....	25
44.§	25
42. Kemping, üdülőszálló különleges építési övezet (K-ke)	26
45.§	26
XI. FEJEZET	26
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	26
43. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek	26
46.§	26

44.	Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete.....	28
47.§	.....	28
45.	Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek	29
48.§	.....	29
46.	Mezőgazdasági területek általános előírásai.....	29
49.§	.....	29
47.	Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben	30
50.§	.....	30
48.	Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet.....	31
51.§	.....	31
49.	Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet.....	31
52.§	.....	31
50.	Korlátozott felhasználású (jellemzően gyep) mezőgazdasági területek.....	31
(Mko) övezet.....		31
53.§	.....	31
51.	Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet	32
54.§	.....	32
52.	természetközeli terület (Tk) övezet	32
55.§	.....	32
XII. FEJEZET.....		32
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....		33
53.	A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai	33
56.§	.....	33
XIII. FEJEZET.....		34
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK		34
57.§	.....	34
1. melléklet: Külterület szabályozási terve (Sz-1)		
2. melléklet: Belterület szabályozási terve (Sz-2)		
3. melléklet: Városközpont szabályozási terve (Sz-3)		
4. melléklet: Déli ipati és gazdasági övezet szabályozási terve (Sz-4)		
5. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai.....		35
6. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása		40
7. melléklet: Előkertek szabályozása		41
8. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen		42
9. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek		43
10. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)		44

Polgár Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
1/2018.(I. 26.) önkormányzati rendelete
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 önkormányzatairól 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, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész
- 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 Hajdúnánás 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, hátsó kert 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) *Övezet:* Ha helyi építési szabályzatban általánosan alkalmazott „övezet” kifejezés beépítésre nem szánt területek esetében övezetként, beépítésre szánt területek esetén építési övezetként értelmezendő.

2. Bevezető előírások

2.§

- (1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a város 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 Városház központ 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)
 - 8.¹ melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének feltételei
 - 9. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 - 10. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)
 - ²11. melléklet: Sz-5 jelű szabályozási tervlap a 0301/18 hrsz. ingatlan területére
- (3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

¹ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 1. §-a

² kiegészítette a 8/2022. (VI. 17.) önkormányzati rendelet 1. §-a

³(4) Az 1. melléklet: Sz-1 Külterületi szabályozási terv területi hatálya nem terjed ki a 0301/18 hrsz. ingatlan területére.

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, vagy építési övezeti” besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
 - aa) kötöttpályás közlekedési terület **KÖk**
 - ab) közúti terület **KÖu**
- b) zöldterületek, ezen belül
 - ba) közpark **Zkp**
- c) erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi erdő **Ev**
 - cb) gazdasági erdő **Eg**
 - cc) közjóléti erdő **Ek**

^{3 3} kiegészítette a 8/2022. (VI. 17.) önkormányzati rendelet 2. §-a

- d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - db) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - dc) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mko**
 - e) természetközeli terület **Tk**
 - f) vízgazdálkodási terület **V**
- kerültek kijelölésre, melyek övezeti, vagy építési övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.
- g) ⁴Beépítésre nem szánt különleges területek, ezen belül megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület Kb-En

4. Szabályozási elemek

4.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Terv (A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási tervlapok) tartalmazzák.
- (2) A szabályozási elemek módosításához a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezet- és építési 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.
 - ae) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes 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.

⁴⁴ kiegészítette a 8/2022. (VI. 17.) önkormányzati rendelet 3. §-a

b) Melléképületek esetében

A kötelező oldalkerti méretek és védőtávolságok betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető, az építési helyen belül.

(2) Zárt sorú beépítési mód

- a) A Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora, helyenként legalább 10 méter közszelvényekkel 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, nyílás nélküli tűzfallal.
- c) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonala vetített vetületi hosszának legalább 2/3-ad részében ténylegesen az utcavonalon kell állnia.
- d) Zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított 12 méter mélységig épületet a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni.
- e) Zárt sorú beépítési mód esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felől meghatározott építési vonalon, vagy építési sávban a HÉSZ 7. melléklete határozza meg. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és ürszelvényű áthajtóval biztosítani kell.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető.
- (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) ⁵A hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el: OTÉK 1. sz. melléklet 86. pontjában felsoroltak közül a g. pontban szereplő állatól, állatkifutó h.) pontjában szereplő komposztáló, siló, ömlesztettanyag, folyadék és gáztároló, valamint az OTÉK 35. § (7) pontjában felsoroltak közül a nyári konyha, mosókonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület.
- (5) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.

7.§

- (1) ⁶
- (2) Közterület fölé csak nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, ereszt, stb.) nyúlhat, az Oték. vonatkozó előírásainak betartása mellett.

8.§ ⁷

- (1) Állattartó épületek elhelyezése

⁵ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 2. §-a

⁶ hatályon kívül helyezte a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 19. §-a

⁷ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. §-a

Az állattartó épületek elhelyezésének feltételeit a HÉSZ 8. melléklete tartalmazza.

- (2) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:
„Vt” és „Lk” zárt sorú beépítésére szabályozott építési övezetek esetében a telek területének maximális beépítettsége saroktelkek esetén Vt övezeteknél 80%-os, Lk övezeteknél a 60%-os mértéket nem haladhatja meg.
Saroktelkeknek az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekterület legfeljebb kétszerese tekinthető.
- (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§ –ban meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.
- (2) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (3) Utcavonalra építés esetén (ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik) a lakás helyiségeinek padlóvonala és a járda szint között legalább 1,2 m 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 7. 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 legalább 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- ac) előkertes beépítés, nagyméretű (HÉSZ-ben szabályozott előkerttel, választható épület elhelyezéssel)
- b) Új osztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

(2) ⁸Oldalkertek

Az épületek elő- és oldalkertjeinek minimális méretei, a HÉSZ 7. mellékletében nem szabályozott esetekben előkert 5,0 m; oldalkert a szabályozott legnagyobb utcai homlokzatmagasság, de min. 6,0 m.

Szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkertek szélessége a szabályozott homlokzatmagasság fele, de legalább 3,0 m.

(3) Hátsókertek

- a) A hátsókert nem lehet kevesebb az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat magasságának mértékénél sem 6,0 m-nél.
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírásokat a HÉSZ 34.§. tartalmazza
- c) A hátsókertben épület nem helyezhető el.

⁸ kiegészítette a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 4. §-a

- 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 építmények az alábbi szabályok szerint helyezhetők el:
 - ea) A telek hátsó határára kerülő épületet (épületrészt) a csatlakozó szomszédos telek irányába tűzfalasan kell lezárni.
 - eb) 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.
 - ec) 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:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület átlagos szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) 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.
 - c)⁹ kertvárosi övezetben kialakult két utcára nyíló „átmenő telek” esetében, ha az alakítandó telkek mérete legalább a 400 m²-t eléri.

⁹ kiegészítette a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 5. §-a

- (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 homlokvonal - 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.

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) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak természetvédelmi fenntartási célból, különösen: 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. ¹⁰Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos és a lakózónára vonatkozó 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 üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglevő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.
- (7) ¹¹ Lk, Lke, Lf-jelű 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 épületet közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhetők el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.

VII. FEJEZET AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

14. Építési tilalmak

16.§

- (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

¹⁰ Kiegészítette a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 6. §-a

¹¹ Kiegészítette a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 7. §-a

legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelő el.

(2) Építési tilalom kerül bejegyzésre: A HÉSZ 10. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

15. Elővásárlási jog

17.§

(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 9. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

16. Beültetési kötelezettség

18.§

(1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, a csatlakozó településkép javítása érdekében. Ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás.

(2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a: HÉSZ 10. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

16/A¹² Beépítési kötelezettség

18/A. §

(1) Az Étv. 29. § (1) pontjának felhatalmazása alapján, a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében, beépítési kötelezettség jogintézményét a szabályozási terven jelöltek szerint kell alkalmazni:

a) Polgár 599/2 hrsz-ú ingatlanra, kiemelt településképi jelentősége miatt.

(2) Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét a kötelezettség elrendelését követő 1 éven belül nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(3) Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

17. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

19.§

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.

¹² Kiegészítette a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 8-9. §-ai

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

18. A közművesítés területei és létesítményei

20.§

- (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: teljes közművesítés,
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen övezeti besorolás szerint
 - e)¹³ Falusias lakóterületek: 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 közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
- (3) Ivóvízellátás
- a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
- a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
- a) A csapadékvíz-elvezetést a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával kell megoldani.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

19. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

21.§

- (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)

¹³ kiegészítette a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 10. §-a

- 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 legalább 1,2 m magasságban helyezhető el.
- (4) Az előkert méretét a HÉSZ 9. §-a szerint kell megállapítani
- (5) Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, kötelezően rá kell kötni.

22.§

- (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 (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

20. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

23.§

- (1) Az építési telek kismélységű telek, ha építési oldalon mért mélysége - feltéve, hogy az építési oldallal szemközti telekhatártól max. 5 m-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, alábbi szabályokat is be kell tartani.
- a) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kert 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.
 - b) 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.
 - c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

21. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai

24.§

A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

B) RÉSZLETES ÖVEZETI- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI
--

22. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

25.§

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

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

23. Kisvárosias lakóterületek

26.§

(1) A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. Az övezeten belül csak egyedi teljes lakóterületek alakíthatóak 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 építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3)¹⁴ Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló.

(4) Az utca felőli épület utcai kerítéstől való távolságát a HÉSZ 7. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:

- a) kötelezően utcavonalon állóan,

¹⁴ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 11. §-a

- b) utcavonalon vagy attól legalább 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni.
 - c) Az utcavonaltól mért 3,0 méter mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni, ahol az előkert telek belső része felőli vonala, egyben az utca felőli kötelező építési vonal is.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 5. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (7) A Kálvária parkba ékelődő („Lkxx”-jelű övezetbe sorolt) telkek beépítésének sajátos előírása:
- A Kálvária park felől 6,0 m hátsókerteret kell hagyni, melyben épület vagy terepszint fölé épített építmény, melléképítmény nem helyezhető el, kivéve a zöldtetővel kialakított terepszint alatti épületrészt.

24. Kertvárosias lakóterületek

27.§

- (1) A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- a) ¹⁵**Lke-1** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m 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) ¹⁶Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló.
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát a HÉSZ 7. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:
- a) kötelezően utcavonalon állóan,
 - b) utcavonalon vagy attól legalább 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni,
 - c) az utcavonaltól mért 3,0 méter mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni, ahol az előkert telek belső része felőli vonala, egyben az utca felőli kötelező építési vonal is.

¹⁵ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 12. §-a

¹⁶ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 13. §-a

- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 5. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

25. Falusias lakóterületek

28.§

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.

- a) **Lf-1** (oldalhatáron álló, max. 4,5 m homlokzatmagasság, nagy telkes)
b) **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) sport

rendeltetést is tartalmazhat

- (3) Az övezeten belül 250 m² telekhányadonként legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes.
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát a HÉSZ 7. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül, az utcavonaltól mért 3,0 m vagy 5,0 m mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 5. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

26. A kisvárosi és kertvárosias lakóövezetek lakózónájára vonatkozó előírás

29. §

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 építési övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben.

27. Településközpont vegyes területek

30. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.

- a) **Vt-1** (szabadonálló, 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 területén elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) igazgatási, iroda
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az előírt beépítési mód a szabályozási terven meghatározottak szerint zárt sorú, vagy szabadonálló, a HÉSZ 7. mellékletében meghatározottak szerint előkertes, vagy előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 5. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásainak 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 padlóvonalától az utcai járda felett legalább 0,9 m legyen.

28. Kereskedelmi, szolgáltató (Gazdasági) területek

31. §

- (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) A területen 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 5. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

29. Ipari (Gazdasági) területek

32. §

- (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.

- (4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gye+ 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 5. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30. Hétvégi házas üdülőterületek

33.§

- (1) Sajátos használatuk szerint hétvégiházas 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 „Üh-1” övezetben elhelyezkedő ingatlanok beépítésére vonatkozó, sajátos övezeti szabályok:

- a) Az oldalkertek legkisebb mérete 4 méter.
- b) Hátsókertek mérete az előírt legnagyobb utcai homlokzatmagasság fele, de legalább 3 méter.
- c) Az előkert mérete kialakult, illetve az azokhoz illeszkedő, de legalább 3,0 m.
- d) Gépjárműveket kizárólag saját telken lehet elhelyezni épülettel egybeépített garázsban vagy parkolóhelyen.

31. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

34.§

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

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

35.§

- (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 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

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

36.§

- (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.§. előírásainak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság mértékét, valamint a kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

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

37.§

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

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

38.§

- (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 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.
- (5) A „K-kegy” (kegyeleti park) övezetben új sírhely nem létesíthető.

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

39.§

- (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 HESZ 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

37. Közmű különleges építési övezet (K-Közm)

40.§

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

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

41.§

- (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) A területen belül az egyes funkciócsoportok több főépületben egymástól elkülönített területi egységekben is elhelyezhetők.
- (4) 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 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 7,5 m x 16 m.

39. Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (K-Mü, Kmü-x)

42.§

- (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 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.
- (4) A „Kmü-x” építési övezetben telekhatáron túlnyúló védőtávolságot igénylő tevékenység céljára építmény, és nagyüzemi állattartás építményei nem helyezhető el.

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

43.§

- (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 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

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

44.§

- (1) Az építési övezetbe azok a strandfürdő délkeleti oldalán elhelyezkedő területek tartoznak, ahol a hétvégi házhasználat 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 ormfal hagyható figyelmen kívül.

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

- a) Az oldalkertek legkisebb mérete 4 méter.
b) Hátsókertek mérete a telepítési távolság fele, de legalább 3 méter.
c) Az előkert mérete kialakult, de legalább 3 méter.
d) 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 5. mellékletének 5. táblázata tartalmazza.

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

45.§

- (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 építési övezetben a teljes közművesítettség az előírás.

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

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

43. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek

46.§

- (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:

- aa) korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom lehetséges,
- ab) jogi határvonal, illetve Szabályozási Terv szerint,
- ac) védőtávolsága 50 méter,
- ad) 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.
- ae) 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:

- ca) belterületen: szabályozási terv szerinti érték
- cb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
- cc) 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:

- da) belterületen: szabályozási terv szerinti érték,
- db) 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 jelölt helyeken 12 méter.

g) KÖu-5: kiszolgáló út övezete

Szabályozása:

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.

44. Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete

47.§

- (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 esetén 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.

45. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

48.§

- (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) ¹⁷Az épületeket 10 m-es elő, oldal, és hátsókert elhagyásával lehet elhelyezni.
- (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.

46. Mezőgazdasági területek általános előírásai

49.§

- (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 gyepek, legelő terület

¹⁷ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 14. §-a

- (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) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

47. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben

50.§

(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 sövényvel 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 10.000 m² 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.

48. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet

51.§

- (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 gazdasági épület.
- (3) A lakóépület elhelyezése az „Mk”-jelű övezetben 6.000 m² telekterület fölött, az „Mk-2”-jelű övezetben (amennyiben a földterület hasznosítása gyümölcsös) 3.000 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.

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

52.§

- (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 általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei, valamint a mezőgazdasági termékek értékesítését helyben fogyasztását szolgáló építmények és lakóépületek, létesíthetők. 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.

50. Korlátozott felhasználású (jellemzően gyp) mezőgazdasági területek (Mko) övezet

53.§

- (1) Az övezetbe a természeti (Natura 2000) védettségű és a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” térségi övezetébe tartozó (emiatt korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyp- 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.

51. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet

54.§

- (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 helyezhetők 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.

52. természetközeli terület (Tk) övezet

55.§

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

¹⁸52/A. A Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete

55/A §

- (1) A **Kb-En** jelű övezet előírásai:
 - a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 50.000
 - b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10

¹⁸ kiegészítette a 8/2022. (VI. 17.) önkormányzati rendelet 4. §-a

- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
- d) A közműellátás mértéke: részleges
- (2) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgya építhető és tartható fenn.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:
 - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
 - b) a megújuló energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (szoláris energiahasznosító blokk, geotermikus energiahasznosító létesítmények).
- (4) Az övezetben a létesítmények a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyeztető megoldásokkal telepíthetők és tarthatók fenn.
- (5) A kivitelezési munkálatok semmilyen káros hatással nem lehetnek a közeli Natura 2000 hálózat részét képező, valamint ex lege védelem alatt álló területekre, azok területét igénybe venni semmilyen formában nem lehet.
- (6) Az övezetben az építés olyan napelem-panelekkel történhet, amelyek a lehető legkisebb káros hatással vannak a környéken előforduló élővilágra.

XII. FEJEZET

EGYES TELEPÜLÉSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

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

56.§

- (1) Az igazgatási területet érintő országos- és térségi övezetek:
 - a) Magterület, ökológiai folyosó, puffterület 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 puffterület övezetére vonatkozó előírások
 - aa) 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
 - da) 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.

db) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

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

ha) A hullámtéren – amely a folyó nagyvízi medrének része – elsőlegességet biztosítva az árvíz biztonságos levezetésének, minden használatot az árvízvédelmi szempontoknak kell alárendelni.

hb) Nagyvízi mederben a mezőgazdasági területeken építmény nem helyezhető el.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

57.§

- (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.

Polgár, 2018. január 25.

Tóth József
polgármester

dr. Váliné Antal Mária
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:
Polgár, 2018. január 26-án

dr. Váliné Antal Mária
címzetes főjegyző

5. melléklet az 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat¹⁹

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							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 /Z/	300	14	-	50*	25	< 4,5
7	Lk-2	O /Z/	400	14	-	35*	30	< 3,6 -6,0**
8	Kertvárosias lakó övezetek							
9	Lke-1	O	500	14	-	30	50	< 6,0
10	Lke-2	O	700	14	-	30	50	< 4,5

¹⁹ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 17. §-a

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 beépítettsége zárt sorú beépítés esetén max. 60% lehet és a legkisebb zöldfelület a telek területének legalább 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 (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	SZ	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 (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-2	SZ	3000	25	-	40	20	≤ 12,0
5	Gksz-3	O	2000	25	-	40	20	≤ 7,5
6	Gksz-4	SZ	3000	25	-	50	20	≤ 14,0
7	Ipari gazdasági övezetek							
8	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 (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Hétféglázás 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	Kmü	SZ	3000	100	-	40	40	< 7,5 *
14	Kmü-x	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
Kmü,	mezőgazdasági üzemi terület
Kmü-x	mezőgazdasági üzemi terület (védőtávolságot igénylő tevékenységet kizáró korlátozással.)
K-En	Megújuló energia termelésére szolgáló terület
K-Lü	Lakó-üdülő vegyes funkciójú különleges terület
K-ke	Kemping, üdülőszálló különleges területe

Országos- és térségi övezetek lehatárolása

7. melléklet az 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelethez

Előkertek szabályozása

Állattartó épületek elhelyezésének feltételei

- a.) Állattartó épületek az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
 - aa) Az állattartó épületekben az állatok tartása nem veszélyeztetheti az emberek és állatok egészségét jólétét és nem károsíthatja a környezetét
 - ab.) kishaszonállat ólja lakóépülettől 6,0m nagy haszonállat ólja, istállója 10 m
- b.) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a lakóépület mögött a lakóépülettel azonos oldalhatárra szabadonálló, beépítési mód esetében a lakóépület mögött a lakóépülettől takarva
- c.) Mezőgazdasági üzemi különleges területen az állattartó telepek kialakítására vonatkozó magasabb rendű jogszabályok betartásával
 - Birtokközpontban és tanyán a lakóépületektől előírt védőtávolságok betartásával.
- d.) Trágyatároló a bűzhatás és szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósítva és üzemeltetve csak zárt lehet, a lakóépülettől legalább 12 m távolságra.
Elhelyezhető a hátsókert területén is, a telekhatártól legalább 3,0 m távolságra.

²⁰ módosította a 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 18. §-a

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) Hősök u. 25. (hrsz.: 544) sz.. ingatlan és a rajta lévő helyi védelem alatt álló épület megóvása/ hasznosítása érdekében.
- b) 350, 351, 352, 353, 354: a Taskó utca rendezése miatt
- c) 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245: a védett Kálvária környezetének rendezése, parkosítása, rehabilitációja érdekében
- d) 3433/1, 3433/2, 3433/3, 3420/2 hrsz.-ú ingatlanok a termálfürdő bővítése miatt

Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

1. Építési tilalmak

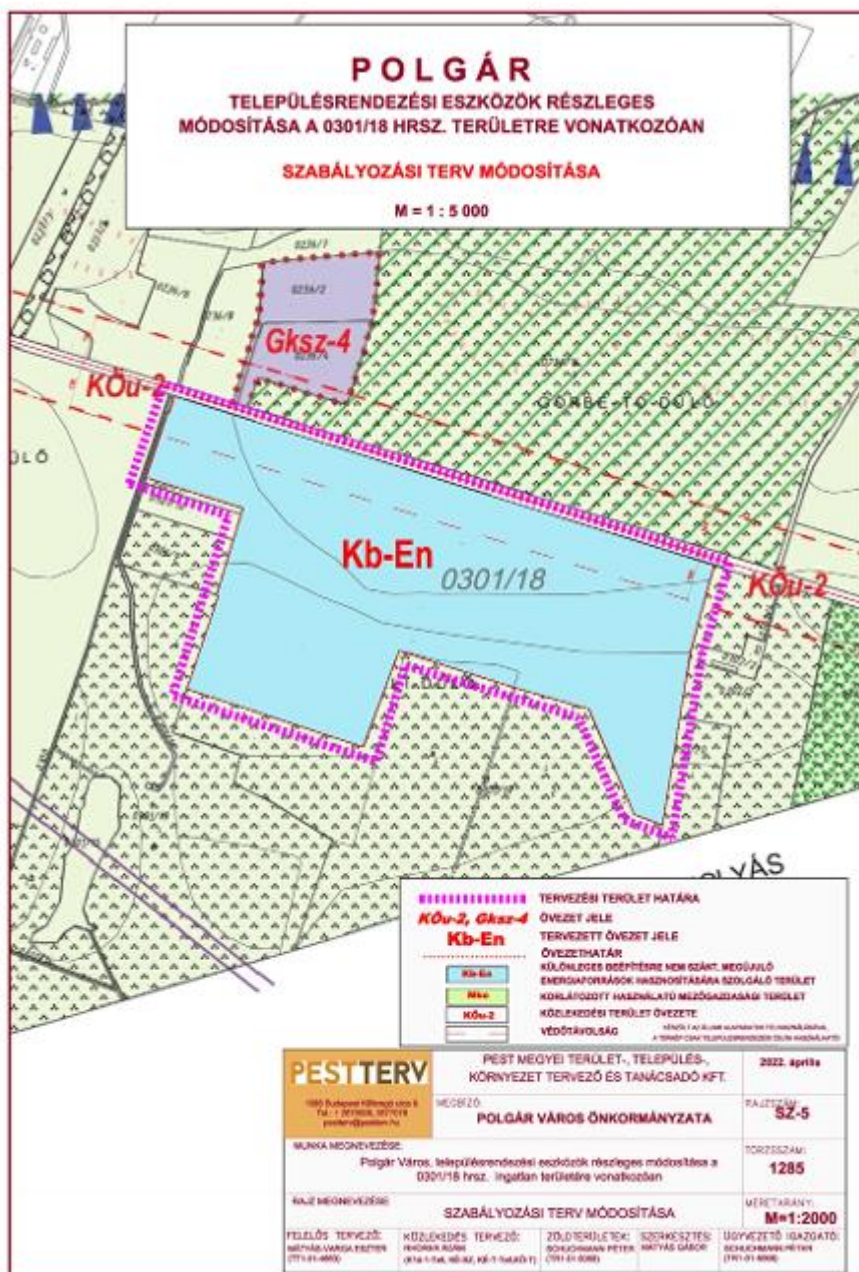
A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott 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) beültetési kötelezettség (a SZT-4 tervlapon jelölt területeken)



²¹ beiktatta a 8/2022. (VI. 17.) önkormányzati rendelet 5. §-a