

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK
30/2023. (XII.14.)
önkormányzati rendelete

Kisvárdai Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási terveinek elfogadásáról

Kisvárdai Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára

Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12 pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára

Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára

Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára

Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva,

továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Ajak, Rétközberencs, Kékcse, Döge, Fényeslitke, Pap, Anarcs) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Kisvárdai Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 2/2017. (II. 10.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet területi hatálya Kisvárdai város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Kisvárdai Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.
- (3) Kisvárdai város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveken alkalmazott szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (4) Kisvárdai város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket jelen rendelet 2. mellékletét tartalmazza.
- (5) 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 példányon.
- (6) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási tervmódosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.
- (7) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok is előírásait is alkalmazni kell.
- (8) Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető Állami Főépítészti döntések jegyzékét jelen rendelet 10. melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átlagos telekmélység: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.*
- b) *Átmenő telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.*
- c) *Hulladéktartály- tároló: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.*
- d) *Kézműipari rendeltetés: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés*

alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.

- e) Kisipari barkácsműhely: nem zavaró hatású gazdasági funkciójú épület legfeljebb 100 m² alapterületig
- f) *Kismélységű telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 20 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 10,0 méter.*
- g) *Közös udvar: A közös udvar olyan kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek külön tulajdonban álló épület részére kialakított önálló ingatlan nyilvántartási, helyrajzi számmal rendelkező földrészletet tartalmaznak, és az önálló, külön nyilvántartott rendeltetési egységek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.*
- h) *Nagy- és kishaszonállat: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.*
- i) *Óshonos növényfajták: a rendelet 5. melléklete szerinti fajták.*
- j) *Telekmélység: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.*
- k) *Telken belüli kötelező fásítás: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.*
- l) *Toronyszerű építmény: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.*

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3.§

- (1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő ingatlanhatárai és tervezett szabályozási vonalai határolják le.
- (2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,
 - b) köztárgy, valamint
 - c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.
- (3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4.§

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 8. mellékletének táblázatában szereplő területek.
- (2) Az Kisvárdai közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse

körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5.§

Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető, amelyről a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat legfeljebb 6,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

6. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6.§

(1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1.-2. mellékletét képező szabályozási tervek és azok jelmagyarázata rögzítik.

(2) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat folyosó és magterület övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot amennyiben műszakilag megoldható terepszinten kell biztosítani.

(3) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő új utak környezetbe illesztéséről terepalakítással, növénytelepítéssel, fasor létesítésével is gondoskodni kell. Védő zöldsávok, védő erdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

7. Zaj- és rezgés elleni védelem

7.§

A lakó területekkel határos azon építési övezethatárokon, amelyek kereskedelmi szolgáltató vagy egyéb ipari terület építési övezetek határán helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

8. Környezeti károk elleni védelem

8.§

(1) Külterületen elhelyezkedő, elhelyezni tervezett telep, létesítmény telekhatártól mért védőtávolsága lakó épületet nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Vízhőszigetelés-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken a burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9.§

(1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízzel veszélyeztetett terület jelöléssel érintett telkek és a 7150, 7174/1, 7172, 7173, 7151/1, 7161/1, 7177/1, 7145-7141 hrsz-ú ingatlanok esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

- a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak, és
 - b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
 - c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja.
- (3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.
- (4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10. A közterület kialakítás előírásai

10.§

(1) Kisvárdai Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

(2) A közterületen elhelyezhetőek:

- a) az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - b) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, utas-várók,
 - c) hirdető berendezés,
 - d) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - f) szobor, díszkút, utcabútorok egyéb műalkotások,
 - g) távbeszélő fülke,
 - h) köztárgyak, környezetvédelmi létesítmények
 - i) zöldfelületek, fasorok,
 - j) játszótér,
 - k) közművek és felépítményeik,
 - l) egyéb az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
 - m) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint).
- (3) Közterületek és közhasználatú területek sajátos előírásai
- a) Köztéri szobrok, emlékművek csak építési engedélyezési eljárás keretében helyezhetőek el. Az építési engedélyezési tervet környezeti illeszkedést igazoló vizsgálatokkal, látványtervekkel kell megalapozni.
 - b) Közterületen – újságárust kivéve – új árusítópavilon nem létesíthető.

- c) Közterületi járdán, gyalogos felületen vendéglátó terasz csak úgy alakítható ki, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó terület legalább 2,0 m széles legyen.
- d) A közterületen egyéb létesítmények (pl. telefonfülke, postaláda, hirdető tábla stb.) csak úgy helyezhetők el, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó sáv szélessége elérje a 2,0 m-t.
- e) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával vagy útszegély süllyesztéssel történő áthidalását is.

11.A közművek előírásai

11.§

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:
- a) teljes közművesítettség: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipari gazdasági terület, egyéb ipari gazdasági terület, különleges beépítésre szánt területek (kivéve: állatmenhely területének építési övezete, megújuló energiaforrás terület építési övezet, mezőgazdasági üzemi terület építési övezete).
- b) részleges közművesítettség: állatmenhely területének építési övezete, megújuló energiaforrás terület építési övezet, mezőgazdasági üzemi terület építési övezete.
- (2) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.
- (3) Ahol a teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.
- (4) Ahol a részleges közművesítettség kötelező, ott a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

12. Általános telekalakítási előírások

12.§.

- (1) A falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek.
- (2) Az építési övezet, övezet határa kötelező telekhatárnak tekintendő. Ennek megfelelően az eltérő építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett és nem jöhet létre több építési övezetbe és/vagy övezetbe sorolt telkek.
- (3) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
- (4) A megengedett legkisebb egyéb telekméretet a beépítési mód és telekterület függvényében a 9. melléklet tartalmazza.
- (5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telkek is beépíthetők, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telkek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

(6) Ha a telek szabálytalan formájú (szemben lévő oldalai nem párhuzamosak és az utcafronti telekhatárra a két csatlakozó oldalkerti telekhatár nem derékszögben csatlakozik) a tömb adottságai miatt, a megengedett legkisebb telekméret egyikét legalább a telek egyik határvonalán tartani kell.

13. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

13. §

(1) Az építési övezetekben, övezetekben kialakítható magánutak szabályozása:

a) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

aa) 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,

ab) 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,

ac) 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.

ad) A gazdasági (Gksz, Gipe, Gip) területeken belül a magánút szélessége 12 m-nél kisebb nem lehet.

(2) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.

(3) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(4) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem lehet.

(5) Az építési telkek közművesítését közterülettől vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.

(6) Magánúttal nem lehet a telek telektömbön belüli pozícióját megváltoztatni, különösen közbenső telekből saroktelek alakítását eredményező telekalakítás tilos.

(7) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:

a) nyúlványos telek újonnan akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, és beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybevett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m;

b) a beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható;

c) a nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

(8) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 7. melléklettartalmazza.

14. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

14.§.

(1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítésének költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.

(2) Az 1.) pontban meghatározott szabályoktól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.

(3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

IV. Fejezet
Az építés általános szabályai

15. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

15.§

(1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

(2) Előkertek az előkertek létesítésről az övezeti szabályozás beépítési módra vonatkozó kódja intézkedik az alábbi eltérésekkel:

a) az előkertek méretének meghatározásánál a szabályozási terv értékeit is figyelembe kell venni

b) a szabályozási terven az alábbi jelölés használatos: EK = kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

c) újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

d) ahol a terv nem jelöl előkerti méretet vagy az előkert eltér a szabályozott értéktől ott a kialakult állapotot és az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.

e) A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.

f) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert legkisebb mélységi mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában oldalhatáron álló beépítési mód esetén, legalább 4,00 m.

(3) Szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(4) A szomszédos telek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjzat csak nem éghető anyagú lehet.

(5) Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.

(6) A hátsókert legkisebb mélységének mérete

a) A hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél.

(7) A hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani (HK=... minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel).

(8) Egyéb ipari gazdasági építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:

aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,

ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,

b) A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

(9) Előkertben pavilon nem helyezhető el.

16. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

16. §

(1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² – ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

(2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

(3) Egyéb ipari gazdasági területépítési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezet építési telkein kötelezően zöldfelületi célra használandó területen, elhelyezhető sportpálya és játszótér (vízáteresztő burkolattal és/vagy füvesített felülettel), illetve a működtetésükhöz szükséges műtárgyak felszínen és terepszint alatt.

(5) A szabályozási terveken jelölt beültetési kötelezettség az építési telek esetében a tulajdonost, a közlekedési területen az út kezelőjét terheli.

(6) Zárt sorú beépítési módnál, saroktelkek esetében az építési övezeti előírásokban meghatározott, telkekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 50 % - kal csökkenthető.

17. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

17. §

(1) Lakó építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület csak a gazdasági zónában helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(5) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.

(6) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

a) a falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.

b) a kertvárosias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 5,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.

c) településközpont és kisvárosias építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.

(7) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága:

a) lakóépülettől 15 méter,

b) ásott kúttól 20 méter,

c) fűrt kúttól 10 méter,

d) közterülettől 15 méter, kivéve sarok telek oldalkerti közterülete felől,

e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,

f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.

(8) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(9) Kisvárosias és falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetőek el:

a) ha a rendeltetési-egység kiszolgálására egynél több 3,5 t, vagy annál nagyobb önsúlyú tehergépjármű szolgál,

b) a 4. mellékletben szereplő tevékenységek.

(10) Lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.

(11) A beépítést, amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne, mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha a telek nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető be.

(12) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.

(13) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belül nem alakítható ki, úgy az építésügyi hatóság az építést akkor is engedélyezheti, ha az építtető a tervezett beépítéstől legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely számot a közterületek közlekedésre szánt területének parkolási célra kijelölt területén, illetve a közforgalom céljára átadott magánutak és magánterületek területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával biztosítja a helyi parkolási rendeletben meghatározott feltételekkel.

(14) A 0144/9, 0144/42, 0144/43 hrsz-ú ingatlanok átlagosnál jobb minőségű termőföldek, ezért beépítésükre ütemezetten kerülhet sor, miután az érintett telektömb további telkei már beépültek.

(15) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).

(16) Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre, melyek megengedett legnagyobb építménymagassága 18,0 méter. Az előírás abban

az esetben alkalmazható, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

18. Telken belüli zónák alkalmazásának szabályai

18.§

(1) Falusias lakó és kertvárosias lakó építési övezetben, alakó és a gazdasági zónára vonatkozó szabályok:

- a) a telkek homlokvonalától mért 30,0 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonaltól mért 30,0 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.
- b) ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetők.
- c) a „gazdasági zónába” a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
- d) a nem telekvéggel csatlakozó, 30 méternél rövidebb építési telkek esetén, a rövidebb telek lakó zónája korlátozhatja a másik építési telek gazdasági zónáját, amennyiben átfedésre kerülnek.
- e) az a)-d) pontok előírásait átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni, kell.
- f) az a)-d) pontok előírásait nyúlványos telek esetében is alkalmazni kell, ahol a telek homlokvonala az igénybevett terület határa.

19. Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

19.§

- (1) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez 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 tűzfalas kialakítással, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (2) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

20. Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

20. §

- (1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:
- a) Előkertek megállapítása,
 - b) Hátsókertek megállapítása,
 - c) Telekmegosztásnál az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározása,
 - d) Épület elhelyezés az építési helyen belül,
 - e) Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára.
 - f) A megengedett legkisebb épületmagasság értékének megállapítása.
 - h) Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási terv nem ad egyértelmű szabályozást.
 - i) A megengedett legkisebb épületmagasság értékének megállapítása

21. A kialakult állapot értelmezése

21. §

(1) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.

(2) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK, valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.

(3) Ha az építési övezetbe eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az építési övezeti szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:

a) ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az épületmagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az építési övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.

b) ha a telek méretei nem felelnek meg az építési övezeti szabályozási előírásoknak, akkor a telekméretek – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthetők, a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

c) ha az építmény magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az építési övezeti szabályozásban előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.

(4) Zárt sorú beépítési módban a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték az OTÉK keretei között növelhető az alábbiak szerint:

a) saroktelek esetén +25 %-kal.

b) Átmenő telek esetében +15 %-kal növelhető.

(5) Kialakult előkert oldalkert és hátsókert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.

22. A beépítési módok helyi alkalmazása

22. §

(1) A kisvárosi, kertvárosi és falusias lakóterületeken belül a szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell.

(2) Oldalhatáron álló beépítési módnál, főépületek esetében:

a) Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló épületelhelyezés 0-1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.

b) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadon álló épületelhelyezés is lehetséges.

c) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.

f) Amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélességek indokolják, az oldalhatáron álló beépítésnél a saroktelek utcai telekhatára a beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.

g) Ha az oldalhatáron álló beépítésű övezetekbe sorolt tömbökben ha a beépítés részben ikres, részben szabadonálló, az oldalhatáron álló beépítéstől eltérő beépítés is engedélyezhető a telekszélesség függvényében, amennyiben a terület nem áll településszerkezeti védelem alatt, és a tűztávolságok és telepítési távolságok betarthatóak:

ga) Ikres beépítés 14 méter telekszélesség alatt, amennyiben a szomszédos építési telek beépíthetőségét nem korlátozza.

gb) Zárt sorú beépítés 9 méter telekszélesség alatt, amennyiben a szomszédos építési telek beépíthetőségét nem korlátozza.

gc) Szabadonálló beépítés 18 méter telekszélesség fölött.

(2) Oldalhatáron álló beépítési módnál, melléképületek esetében:

a) A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is elhelyezhető.

b) Kialakult állapotok szerint az illeszkedés szabályira figyelemmel más beépítési mód is alkalmazható.

c) Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyen belül garázs csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

(3) Szabadonálló beépítési mód: ha a szabadonálló beépítésű övezetekben a telekszélesség 16 méternél kisebb, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető a tűztávolságok betarthatósága esetén, akkor, ha a terület nem áll településszerkezeti és egyéb védelem alatt.

(4) zárt sorú beépítési mód: A településközponti vegyes és kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell:

a) Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zárt sorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon kötelező zárt sorúsítást kell előírni.

b) Az építési övezeti jelekben *-al nem jelölt Z=zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás (telekhatártól telekhatárig való építés) nem kötelező, de a zárt sorú jelleget legalább 2 m magas kapuzattal, vagy falkerítéssel biztosítani kell (hézagosan zárt sorú beépítés). Az épületek közötti „hézag” (a kapuzat, vagy falkerítés hossza) nem lehet nagyobb sem a telek homlokvonalának 1/3-ánál, sem pedig 6 m-nél.

c) Amennyiben a teljes zárt sorúsítás nem lehetséges a meglévő szomszédos beépítések figyelembe vételével, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni, azonban a szomszédos telek felőli homlokzatszakaszc utcai oldaltól számított 10 méter hosszú szakaszon tűzfalas kialakítású legyen és ezeken a szakaszokon újonnan nyílászáró elhelyezését nem lehet engedélyezni. A teljes zárt sorúsítás is megengedett, azonban teljes zárt sorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését. Amennyiben a teljes zárt sorúsítást a szomszédos épület oldalhatárra nyíló kialakult ablakai akadályozzák, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni.

d) Az udvari szárny esetében legalább 3 méteres oldalkerti méretet kell tartani.

V. Fejezet

A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

23. Általános előírások

23. §

(1) A beépítésre szánt építési övezetek paramétereit

a) beépítési módot,

b) a kialakítható legkisebb telekterület méretet, telekszélességet,

c) a zöldfelület legkisebb mértékét,

d) a beépítettség legnagyobb mértékét,

e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a szabályozási tervek tartalmazzák.

(2) Az (1) e) pont szerinti épületmagasság értékét a közterület felőli homlokzatmagasság nem lépheti túl, kivéve a saroktelek esetét.

24. Falusias lakóterület

24.§

(1) A falusias lakóterület építési övezetén (jelölése: Lf) belül – a (6) bekezdésben meghatározott kivétellel - a legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül:

- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású 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 tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:

- a) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- b) a háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
- c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
- d) a mezőgazdasági géptároló,
- e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(3) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a kerti építmény,
- c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- d) a csapadékvíz gyűjtő.

(4) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.

(5) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el, legfeljebb 1 lakóépületben.

(6) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 50 % -át faültetés számára szabadon kell hagyni.

25. Kertvárosias lakóterület

25.§

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetén (jelölése: Lke) belül elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az építési övezetben helyezhető el:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) a kerti építmény,
- d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- e) a csapadékvíz gyűjtő,

- f) a zöldséges verem,
g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
- (5) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti kisvárosias lakó, településközpont terület közvetlenül határosak,
a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá
b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.
- (6) Az Lke/1 jelű építési övezet kiegészítő előírásai:
a) Az építési övezetben csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
b) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
c) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- (7) Az Lke/2 jelű építési övezet kiegészítő előírásai:
a) Az építési övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) Melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- (8) Az Lke/3 jelű építési övezet kiegészítő előírásai:
a) Az építési övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelkek (lakópark) kialakítható, a lakóterületen belül legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.
b) Az építési övezeten belül az alábbiak figyelembevételével lehet épületet elhelyezni:
ba) Csak a vízrendezés, belvízelvezetés megoldása után, talajmechanikai szakvélemény függvényében kialakítható lakóépület.
bb) Telekalakítási terv készítése után kialakítható lakóterület
bc) Környezetvédelmi vizsgálat, és ha azt a vizsgálat szükségessé teszi kármentesítés után kialakítható lakóterület.

26. Kisvárosias lakóterület

26. §

- (1) A kisvárosias lakóterület építési övezetén (jelölése: Lk) belül elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Az OTÉK szerinti mellékpépítmények közül az építési övezetben helyezhető el:
a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
b) a közműpótló műtárgy,
c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
d) a kerti építmény,
e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (3) Az építési övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épületcsoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő építési övezeteket is magába foglaló telkek egyaránt kialakíthatóak, illetve az illeszkedés szabályainak megfelelően úszótelek is létesíthető.
- (4) Az Lk/1 jelű építési övezet kiegészítő előírásai:
a) Az építési övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb nyolclakásos lakóépület, vagy négy rendeltetési egység helyezhető el.
b) Egy építési telken csak egy lakóépület helyezhető el.
- (5) Az Lk/2 jelű építési övezet kiegészítő előírásai:
a) Az építési övezet a korábbi építészjogi szabályozások alapján kialakított tömbtelkes rendszerű, ahol az egyes épületek úszótelken helyezkednek el.

- b) Az építési övezeten belül a kiszolgáló funkciók (oktatás, egészségügyi, szociális és egészségügyi ellátás, kereskedelem, szolgáltatás) egyedi vagy úszótelken is megjelenhetnek.
- c) A meglévő lakótelep, lakóépületei és a hozzá tartozó tömbtelek által elfoglalt területek, ahol a beépítési mód kialakult, telepszerű részben szabadonálló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, több épületet összefogó épületegyüttes.
- d) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
- da) Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, a bővítés csak akkor engedélyezhető, ha legalább egy szekcióra kiterjed.
- db) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapetfallal növelhető, a tető hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg.
- dc) Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet.
- dd) Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- e) Magastető ráépítés esetén a tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- f) Tetőtérbeépítés esetén szekciónként maximum 3 önálló rendeltetési egység építhető.
- g) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és üzemi jellegű gazdasági funkció.
- h) A társasházak, kisvárosi lakóterületen és településközponti vegyes területen elhelyezkedő többlakásos lakó és intézmény épületek erkélyei és loggiái, vagy egyéb épületrészei csak az egyes szekciókra, vagy a teljes épületre készített terv alapján, egyszerre, egy időben építhetők be. Egyedi erkély,- és loggia beépítések nem engedélyezhetők.
- h) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
- i) Közterület fölé zárt épületrész, 1,0 méter távolságot meghaladóan nem nyúlhat, csak a közterület tulajdonosának és az önkormányzatnak a külön hozzájárulásával. Magassága a megadott építménymagasság értékét nem haladhatja meg.
- j) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, ereszt, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti.
- k) Az új rendeltetési egységekhez tartozó parkoló szám elhelyezését biztosítani kell.
- l) A homlokzatok átalakítása csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak és egyéb érvényben lévő rendeleteknek megfelelően kell eljárni.
- m) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetők, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját, illetve a megjelenését az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazítani. Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
- n) A tömbtelkes – úszótelkes kialakult építési övezetekben a beépítettségi mérték meghaladhatja az övezetben megadott értéket, az az úszótelek esetében 90 % fölött is lehet.
- p) Az építési övezeten belüli úszó, vagy egyedi telkeket – az oktatási és egészségügyi létesítményeket kivéve – nem lehet elkeríteni.
- r) A tömbtelkek közterületeit építészeti szempontból közútként kell értelmezni.
- s) Az úszótelkeken a zöldfelületi mértéket nem kell tartani.
- t) Az építési övezetben melléképületek csak csoportosan, illetve a főépülettel egybeépítve létesíthetők.

- (6) Az Lk/Kk jelű építési övezeten belüli közkert nem beépíthető és növényzettel való fedettsége legalább 70 %.
- (7) Az Lk/G jelű építési övezeten belüli garázs övezetben a garázsépületeket csak csoportos beépítési móddal, egységesen, magastető, vagy zöldtető alkalmazásával.

27. Településközpont terület

27.§

- (1) A településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont terület építési övezetében elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (2) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- (3) A Vt/1 jelű építési övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épületcsoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő övezeteket is magába foglaló telkek egyaránt kialakíthatóak.
- (4) A Vt/2 jelű építési övezetben:
- a) A földszinten lakó funkció nem helyezhető el, kivéve a meglévő eseteket.
 - b) A műemléki környezetben, és a helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott épületmagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.
 - c) Azokban az építési övezetekben, ahol az építménymagasság értéke 9,5 méter, az oldalszárnyak homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 méteres magasságot.
 - d) Az oldalszárnyak tetőformája nyeregtető is lehet, a szomszédos ingatlan felé nem szükséges félnyereg tetőt és tűzfalat építeni, azonban a tetőfedés csak nem éghető anyagból lehet és a tetőfelületen nyílás nem létesíthető.
- (5) A Vt/3 jelű építési övezetben lakóépület, illetve és kötelező önkormányzati és egyéb feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.
- (6) A Vt/Kt építési övezetben a településközpont területen belüli közterületet, közteret kertészeti, térburkolati és közlekedési, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.
- (7) A Vt/Kk építési övezetben településközpont területen belüli közkert növényzettel való fedettsége legalább 70 %.
- (8) A Vt/G építési övezetben településközpont területen belüli garázs övezetben a garázsépületeket csak egységesen azonos építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani, magastető alkalmazásával.

28. Kereskedelmi szolgáltató terület

28.§

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet (jelölése: Gksz) elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

(3) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl, valamint iroda, szociális, oktatási, sport rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület használatát nem korlátozza.

(4) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(5) A „Gksz-27786” jelű építési övezetek közül, a 4145. sz. összekötő út – a 4153. sz. összekötő út – 4. sz. főút – a Kisvárdai-Ajak közös közigazgatási határvonal által határolt területen belüli elhelyezkedők esetében, a (2) és (3) bekezdésben rögzítettektől eltérően termelési célú tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezés nem megengedett.

(6) A Gksz/1 építési övezetekben (Kisvárdai 016/43 hrsz-on) az alábbi építmények helyezhetők el:

a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,

b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.”

29. Ipari gazdasági terület

29. §

(1) Ipari gazdasági terület építési övezetében (jelölése: Gip) az OTÉK 19/A.§-a szerinti építmények elhelyezése megengedett.

(2) Az építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – iroda, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 20,0 méter lehet.

30. Egyéb ipari gazdasági terület

30. §

(1) Egyéb ipari gazdasági terület építési övezetében (jelölése: Gipe) az OTÉK 20.§-a szerinti építmények elhelyezése megengedett.

(2) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – energiaszolgáltatási, településgazdálkodás, irodarendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(4) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 20,0 méter lehet. Ahol az építési övezet lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 20,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

(5) Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe) közül, a 100. sz. vasúti fővonal – a 4153-as összekötő út – a Temesvári utca és annak külterületi folytatása (020 hrsz) – a Kisvárdá-Ajak közös közigazgatási határvonal által határolt területen belül elhelyezkedőek esetében, a megengedett max. építmény magasság értékén túl, az önállóan telepített, technológiához tartozó, vagy azokat befogadó, toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett építménymagassága max. 32,0 méter lehet.

31. Különleges kereskedelmi terület

31. §

(1) A különleges kereskedelmi terület építési övezetében (jelölése: Kke) nagy bevásárló központok, vegyes funkciójú kereskedelmi, szolgáltató funkciók, plaza típusú kereskedelmi központok továbbá kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó logisztikai, áru átválogató, csomagoló és raktár, valamint iroda funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben a 10.000 m² összes szintterületet meghaladó létesítményeket csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet létesíteni.

(3) Az építési övezetben a beépíthető terület 0,1%-áig (max.10 m² alapterületig) legfeljebb három darab reklámtorony elhelyezhető, melynek magassága 25 méter magasságig nem számít bele az épületmagasság mértékébe. Az ezen felül épített reklámokat az épületmagassági értékbe be kell számítani.

(4) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 2 parkoló állásonként fásítottan kell létesíteni.

32. Különleges egészségügyi terület

32. §

(1) Különleges egészségügyi terület építési övezetében (jelölése: Ke/...) a Ke/1 jelű építési övezetében:

a) Kizárólag egészségügyi, vagy az egészségügyi funkciókat kiszolgáló és az ellátást elősegítő funkciók számára.

b) A kórház területének növényzettel való fedettségét legalább 40%-ban biztosítani kell. Ennek érdekében a parkosítási munkákat kertészeti kiviteli tervek alapján folyamatosan el kell készíteni.

c) Az építési övezet területén belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő-zöld területek létesítésének szabályai: a használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni, a beültetést védő-fásítással kell elvégezni, az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető, illetve a védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

(2) Különleges egészségügyi terület építési övezetében (jelölése: Ke/...) a Ke/2 jelű építési övezetében:

a) Kizárólag egészségügyi, vagy az egészségügyi funkciókat kiszolgáló és az ellátást elősegítő funkciók számára biztosít területet.

b) Kiskereskedelmi funkciók megengedhetők, melyek a kórház kiszolgálásában vesznek részt (élelmiszer, szolgáltatás stb.).

c) Az építési övezet zöldterületének mértékét a Ke/1 jelű építési övezettel együttesen kell értelmezni.

(3) Különleges egészségügyi terület építési övezetében (jelölése: Ke/...) a Ke/3 jelű építési övezetében:

a) Az építési övezeten belül legfeljebb 3 szolgálati lakás helyezhető el.

b) Az építési övezeten belül az egészségügyi funkciókat kiszolgáló, ellátást segítő funkciók helyezhetők el.

33. Különleges idegenforgalmi sport és szabadidő centrum terület

33. §

(1) Különleges Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum terület építési övezetében (jelölése: Kid/...) a Kid/3 jelű építési övezetében:

a) Az építési övezet a városi strand és kiszolgáló rendeltetései, valamint a funkcióhoz kötődő szálláshely szolgáltató (szálloda, motel, üdülők) rendeltetések területe. Az építési övezet lehet a tömbtelek része, illetve egyedi és úszótelek is.

b) A beépítettség mértékébe a medencéket nem kell beszámítani.

c) A parkolást közterületen, illetve a kijelölt parkoló övezetben kell megoldani.

d) Csak a városi strandhoz kötődő kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, üzemeltetési és sport célú rendeltetések helyezhetők el.

e) A gazdasági (üzemi) rendeltetések elhelyezése nem megengedett.

f) Az építési övezetben kemping, illetve szálláshely szolgáltató rendeltetések (szálloda, motel, üdülők) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

g) A rendeltetés és technológia megkívánta építmények, pl. ugrótorony, napozó, csúszda, kilátó ...stb. az épületmagasságba nem számítandók bele.

(2) Különleges Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum terület építési övezetében (jelölése: Kid/...) a Kid/4 jelű építési övezetében a Kisvárdai vár területe helyezkedik el.

a) A parkolást közterületen, illetve a kijelölt parkoló övezetben kell megoldani.

(3) Különleges Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum terület építési övezetében (jelölése: Kid/...) a Kid/5 és kid/5* jelű építési övezetében:

a) Stadion és fedett edzőcsarnok, valamint kiszolgáló létesítményei, multifunkciós csarnok, valamint kiszolgáló létesítményei és ezekhez kötődő rendeltetések helyezhetők el.

b) Csak vízrendezés és talajmechanikai szakvélemény függvényében után beépíthető terület.

c) Parkolás saját telken belül és közterületen, lefedett vízelvező árok területén, illetve kijelölt parkolási övezetben lehetséges.

34. Különleges sportolási és rekreációs terület

34. §

(1) Különleges sportolási és rekreációs terület építési övezetében (jelölése: Ksz) sport, rekreációs horgászsport és idegenforgalmi, a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató rendeltetések helyezhetők el.

(2) Parkolás közterületen, illetve kijelölt parkolási övezetben.

35. Különleges nagykiterjedésű közmű terület

35. §

(1) Különleges nagykiterjedésű közmű terület építési övezetében (jelölése: Kkm/...) a Kkm/1 és Kkm/2 jelű építési övezetben:

(a) Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület helyezhető el, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.

(2) Különleges nagykiterjedésű közmű terület építési övezetében (jelölése: Kkm/...) a Kkm/3 jelű építési övezetben:

- a) Kizárólag csak kiszolgáló épület építhető.
- b) Az épületmagasságba a torony magasságát nem kell beszámítani.
- (3) Különleges nagykiterjedésű közmű terület építési övezetében (jelölése: Kkm/...) a Kkm/4 és Kkm/5 jelű építési övezetben a műtárgyakon kívül kizárólag csak kiszolgáló épület helyezhető el.
- (4) Különleges nagykiterjedésű közmű terület építési övezetekben a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

36. Különleges településüzemeltetési terület

36. §

Különleges településüzemeltetési terület építési övezetében (jelölése: Ktü) elsősorban a településüzemeltetési (tűzoltóság, vámőrség, közüzemi központok, adótornyok, átjátszó állomások, távközlési szolgáltatók, Vízművek), irodaépületeinek és telephelyeinek elhelyezésére szolgál.

37. Különleges közlekedési épület terület

37. §

- (1) Különleges közlekedési épület terület építési övezetében (jelölése: Kkö/...) a Kkö/1 jelű építési övezetben a buszpályaudvar rendeltetésen kívül, az azt kiegészítő funkcióként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetések is elhelyezhetők.
- (2) Különleges közlekedési épület terület építési övezetében (jelölése: Kkö/...) a Kkö/2 jelű építési övezetben az autóközlekedési tanpálya rendeltetésen kívül, csak rendeltetésével összefüggő, gépjármű-vezetési készséget erősítő építményekkel helyezhetők el.
- (3) Különleges közlekedési épület terület építési övezetében (jelölése: Kkö/...) a Kkö/3 jelű építési övezetben a vasútállomás rendeltetéssel összefüggő meglévő épületek alapterülete maximum 30 %-kal növelhető egységes épültrekonstrukció esetében, valamint kiegészítő rendeltetések (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) helyezhetők el.

38. Különleges hulladékkezelő terület

38. §

- (1) Különleges hulladékkezelő terület építési övezetében (jelölése: Kh/...) a Kh/1 jelű építési övezetben a regionális szemétkerakó és építményei helyezhetők el:
- a) a lerakó védőtávolsága 1000 méter.
- b) az építési övezetben elhelyezhetők a kiszolgáló rendeltetések épületei.
- (2) Különleges hulladékkezelő terület építési övezetében (jelölése: Kh/...) a Kh/3 jelű építési övezetben a városi szennyvíztelep és kiszolgáló rendeltetései helyezhetők el.
- (3) Különleges hulladékkezelő terület építési övezetében (jelölése: Kh/...) a Kh/4 jelű építési övezetben az állati tetemek időszakos tárolásának és kiszolgáló rendeltetéseinek építményei helyezhetők el:
- a) Az építési övezetben csak konténeres állati tetem tárolása lehetséges.
- (4) Különleges hulladékkezelő terület építési övezetekben a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

39. Különleges állatmenhely terület

39. §

- (1) Különleges állatmenhely terület építési övezetében (jelölése: Ká) a kutya- és macskamenhely működéséhez szükséges épületek, építmények és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkének lehatárolására csak sövény- vagy támfalalakkal lehatárolható.
- (3) A szabályozási terven jelölt helyen, valamint az építési övezetben kialakuló telkek közös határvonalán a használatbavételig legalább 5,0 m széles háromszintes növényzetet kell

kialakítani. A háromszintes növényzet csak a feltáróút, valamint a közművek helybiztosítása miatt szakítható meg.

(4) Az építési övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építmények teljes közművesítettség biztosítása és a használat során keletkező hulladékok biztosított elszállítása esetén helyezhetők el.

40. Különleges megújuló energiaforrás terület

40. §

(1) Különleges megújuló energiaforrás terület építési övezetében (jelölése: Kme) a megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, beleértve a napkollektort, az energiatároló puffert, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta) helyezhető el.

(3) A megengedett legnagyobb épületmagasság értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 4 m-rel haladhatja meg.

41. Különleges turisztikai terület

41. §

(1) Különleges turisztikai terület építési övezetében (jelölése: Ktu) az aktív szabadidős tevékenységhez, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, rekreációs rendeltetések helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá kereskedelmi szálláshely céljára szolgáló, bemutató, valamint oktatási rendeltetésű épület.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető kézműves ipari létesítmény (max. bruttó 150m² alapterületig), a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

(4) Az építési övezetben közösségi szórakoztató rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) Terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

42. Különleges turisztikai terület

42. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében (jelölése: Km) az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, valamint mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.

(2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

(3) Az építési övezetben pince szint létesítése az építési helyen belül lehetséges.

(4) Állattartó épületek, kifutók és trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók az építési övezetben nem helyezhetőek el.

(5) Az építési övezetben kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási tervlapon jelölt helyeken legalább három szintes növényállománnyal kell kialakítani. Az építési telek határán legalább kétsoros fasor telepítését kell végrehajtani. A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható. A telek kötelező zöldfelülete, illetve a fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhető a legrövidebb úton.

(6) Az építési övezetben a megengedett max. épületmagasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett legnagyobb épületmagassága 20,0 méter.

43. Különleges lovas turisztikai terület

43. §

(1) Különleges lovas turisztikai terület építési övezetében (jelölése: Klo) elhelyezhetők a lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei (pl.: állattartó épület, állatkifutó, nyitott vagy zárt lovarda, ló futtató, takarmánytárló, rehabilitációs ...stb.), melyek önállóan is elhelyezhetők;

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, bemutató és oktatási rendeltetésű épületek;

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épület – nem önálló funkcióként –, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva a lovas sport célú és ezeket kiszolgáló épületektől.

(4) Az építési övezetben nem elhelyezhetők el nagyüzemi állattartásra szolgáló épületek.

(5) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(6) Az építési övezetben pince szint létesítése az építési helyen belül lehetséges.

(7) Az építési övezet határán legalább kétsoros fasor telepítését kell végrehajtani. A fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhetők a legrövidebb úton.

VI. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek előírásai

44. Különleges temető terület

44. §

(1) A különleges temető terület övezet (jelölése: K-t) területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, szabadon álló épület elhelyezéssel. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

45. Különleges kegyeleti park terület

45. §

(1) A különleges kegyeleti park terület (jelölése: K-k) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, szabadon álló épület elhelyezéssel.

46. Különleges ökoilmpark terület

46. §

(1) A különleges ökoilmpark terület övezetében (jelölése: K-öfp) apihenést, szabadidő eltöltését szolgáló létesítményeik (fedett pihenők, szaletlik, szanitáris helyiségek) helyezhetők el.

(2) A telken belüli zöld- és vízfelületi fedettség a be nem épített terület 90%. A beépítettségbe nem számít bele a terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó díszletelemek és kulisszafalak.

(3) A legnagyobb megengedett épületmagasság 9,0 m lehet, de a technológiához kötődő építmények magassága 12,5 m is lehet.

47. Különleges megújuló energiaforrás terület

47. §

(1) A különleges megújuló energiaforrás terület övezetén (jelölése: K-e) belül, a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el.

(2) Épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.

48. Különleges turisztikai terület

48. §

(1) A különleges turisztikai terület övezetében (jelölése: K-tu) elhelyezhető épületek szabadidős és szabadtéri sport kiszolgálását célzó és azokhoz kapcsolódó szállás rendeltetéseket tartalmazhatják.

(2) A területen önállóan is elhelyezhetőek rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények is. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, szabadon álló épület elhelyezéssel.

49. Különleges burkolt vagy fásított köztér terület

49. §

A különleges burkolt vagy fásított köztér terület övezet (jelölése: K-flk) területén a rendeltetéshez és fenntartásához kapcsolódó építmények helyezhetők el, a terület max. 5%-ig. Az övezethez tartozó legkisebb zöldfelületi mutató 20%.

50. Közlekedési és közmű területek

50. §

(1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral(keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:

- a) I. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-1): összekötő út, gyűjtő út
 - b) II. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-2): kiszolgáló út, gyalogút
 - c) gyalog út övezete (jelölése: Kö-3)
 - d) dülő út övezete (jelölése: Kö-4)
 - e) kötöttpályás közlekedési terület övezete (jelölése: Kö-v)
 - f) parkoló terület övezete (Kö-p)
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.
- (6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.
- (7) A kötöttpályás közlekedési területek övezetében:
- a) a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek) és irodák,
 - b) a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
 - c) a személyzet számára szolgáló szociális épületek, ill. szolgálati lakás helyezhető el,
 - d) ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, szabadon álló épület elhelyezéssel.
- (8) Úthálózati elem önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

51. Közpark terület

51. §

- (1) Közpark terület övezetében (jelölése: Z) elhelyezhető a 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett, szabadon álló épület elhelyezéssel:
- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkek, stb.),
 - b) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - c) nyilvános wc,
 - d) szabadtéri színpad,
 - e) vendéglátó épület.
- (2) Az övezetbenvendéglátó épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) Az övezetben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

52. Erdőterület

52.§

- (1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:
- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 4,5 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 magasságúak lehetnek;
 - b) az övezetben épületet, építményt az 5,0ha-t meghaladó földrészleten lehet
 - c) az övezetben épületeket szabadonálló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével;
 - d) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.
- (2) Védelmi erdőterület(jelölése: Ev) övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak, ahol:
- a) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetők csak el.

53. Mezőgazdasági területek

53.§

(1) Kertes mezőgazdasági területövezetbe (jelölése: Mk) a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén

a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 3 %-ot, és a beépített terület a 300 m²-t.

c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.

d) újonnan legfeljebb 7,5 m épületmagasságú gazdasági és lakó épület helyezhető el.

e) az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Általános mezőgazdasági területövezetében (jelölése: Má) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Általános mezőgazdasági területövezetben:

a) Nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;

b) Az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni legalább 3000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;

d) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be, maximum 7,5 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető. Az építési telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

54.§

(1) Általános mezőgazdasági terület övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként;

b) a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani;

c) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t;

d) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

(2) A mezőgazdasági területek ökológiai hálózat magterületének övezetével, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével, jó termőhelyi adottságú szántó terület övezetével, országos természetvédelemmel érintett területeken (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető.

54. Természetközeli területek

55.§

- (1) A településen a természetközeli területek övezetének (jelölése: Tk) lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

55. Vízgazdálkodási területek

56.§

- (1) Vízgazdálkodási területövezetében (jelölése: V):
- a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepeként alakítható ki.
- b) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

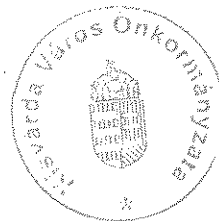
VII. Fejezet

56. Záró rendelkezések

57.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon (2024. január 13. napján) lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti Kisvárdai Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Kisvárdai Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 27/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelete.


Leleszi Tibor
polgármester

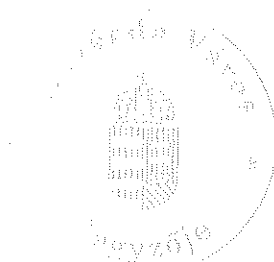



Barabás Jánosné dr.
jegyző

Záradék:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben biztosított jogkörömben eljárva – Kisvárdai Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási terveinek elfogadásáról szóló 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletet – 2023. december 14. napján kihirdetem.

K i s v á r d a, 2023. december 14.




Barabás Jánosné dr.
jegyző

1. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

T-4 jelű (T-12/2023 munkaszámú) szabályozási terv - jelmagyarázat

30.2023. (XII.14.) Ö. 1. melléklet

KISVÁRDA VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVEK - JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület építési övezete (Lk...)
Lk/G - Kisvárosias lakóterületen belüli garázs építési övezete
Lk/Kx - Kisvárosias lakóterületen belüli közterület építési övezete
- Kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke...)
- Falusias lakóterület építési övezete (Lf...)
- Településközponti terület építési övezete (Vt...)
- Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete (Gksz...)
- Gazdasági területek építési övezetei (G...)
- Ipari gazdasági terület építési övezete (Gip)
- Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete (Gipe)
- Különleges terület építési övezete (K...)
- Kereskedelmi célú terület építési övezete (Kke)
- Egészségügyi terület építési övezete (Ke)
- Idegenforgalmi és szabadidő centrum terület építési övezete (Kid)
- Sportolási és rekreációs célú különleges terület építési övezete (Ksz)
- Nagykiterjedésű közúti terület építési övezete (Kkm)
- Településüzemeltetési terület építési övezete (Ktű)
- Közlekedési csomópontok területének építési övezete (Kvö)
- Hulladékkezelő terület építési övezete (Kn)
- Állattenhely területének építési övezete (Kö)
- Turisztikai terület építési övezete (Ktu)
- Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Km)
- Megújuló energiaforrás terület építési övezete (Kme)
- Lovas turisztikai terület építési övezete (Klo)

Beépítésre nem szánt területek

- Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
- Védelmi erdőterület övezete (Ev)
- Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- Kertész mezőgazdasági terület övezete (Mk)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- Közpark övezete (Z)
- Természetközeli terület övezete (Tk)
- Különleges terület övezetei (K...)
- Turisztikai terület övezete (Ktu)
- Megújuló energiaforrás terület övezete (Kme)
- Termelői terület övezete (Kt)
- Egyéb ipari terület övezete (Kipe)
- Ökológiai terület övezete (K-öf)
- Burkolt vagy fásított köztér terület övezete (K-lk)
- I. rendű közlekedési célú terület övezete (Kö-1)
- II. rendű közlekedési célú terület övezete (Kö-2)
- Gyalogút övezete (Kö-3)
- Dűlő út övezete (Kö-4)
- Magánút övezete
- Köztérpályás közlekedési terület övezete (Kö-v)
- Parkoló terület övezete (Kö-p)
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe
- Telken belüli vízfelület
- Építési hely

- Közigazgatási határvonal
- Belterületi határvonal
- Megszűnő belterületi határvonal
- Módosított belterületi határ
- Szabályozási vonal és szélessége
- Övezethatár
- Védőtávolság és mérete
- Régészeti lelőhely
- Műemlék környezet
- Villamosenergia átviteli hálózat (20 KV feszültségű, biztonsági szinttel):
Belterületen: 2,5-2,5m
Külső területen: 5,0-5,0m
- Villamosenergia átviteli hálózat (132 KV feszültségű, biztonsági szinttel):
Kült- és belterületen: 13-13m
- Villamosenergia átviteli hálózat (220 KV feszültségű, biztonsági szinttel):
Kült- és belterületen: 18-18m
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Középnomású gázvezeték
- Ivóvíz távvezeték
- Természeti terület határa
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút
- Szabályozási terv érvényességi határa
- A HÉSZ hatálya alá nem tartozó terület határa
- Beütemelési kötelezettség
- Vízbazis védőterülete
- Műszaki zárvédelmi megoldás helye
- 1999. évi maximális bevezetési határ
- Gyümölcskataszterrel érintett terület
- Műemlék épülete és telke
- Helyi jelentőségű védett érték
- Híd

Országos Területrendezési Terv, MTR szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot kiegészítő jelkulcs:

- Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Ökológiai hálózat - Pufferterület
- Ökológiai hálózat - Magterület
- Natura 2000 természetvédelmi terület
- Tájvédelmi terület határa
- Vízminőség - védelmi terület

Tájékoztató elemek

- Irányító telekosztás

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓDOK ÉRTELMEZÉSE:

- Pl: Gksz-12345 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
Gksz - AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETE JELE
12345 - AZ ÖVEZETI PARAMÉTEREK KÓDJA
- Lk - Kisvárosias lakóterület építési övezete
Lke - Kertvárosias lakóterület építési övezete
Lf - Falusias lakóterület építési övezete
Vt - Településközpont vegyes terület építési övezete
Gksz - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezete
Gip - Ipari gazdasági terület építési övezete
Gipe - Egyéb ipari gazdasági terület építési övezete
Kke - Különleges területen belüli kereskedelmi célú terület építési övezete
Ke - Különleges területen belüli egészségügyi terület építési övezete
Kid - Különleges területen belüli idegenforgalmi és szabadidő centrum terület építési övezete
Ksz - Különleges területen belüli sportolási és rekreációs terület építési övezete
Kkm - Különleges területen belüli nagykiterjedésű közúti terület építési övezete
Ktű - Különleges területen belüli településüzemeltetési terület építési övezete
Kvö - Különleges területen belüli közlekedési csomópontok terület építési övezete
Ktu - Különleges területen belüli turisztikai terület építési övezete
Km - Különleges területen belüli mezőgazdasági üzemi terület építési övezete
Kme - Különleges területen belüli megújuló energiaforrás terület építési övezete
Klo - Különleges területen belüli lovas turisztikai terület építési övezete

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE AZ JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET MELYIK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGBE TARTOZIK

AZ ELSŐ SZÁM (1) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MELYNE BEÉPÍTÉSI MÓD ALKALMAZHATÓ

1. SZABADON ÁLLÓ, TELEPSZERŰ, ELŐKERTES
2. SZABADON ÁLLÓ, ÁLTALÁNOS, ELŐKERTES
3. SZABADON ÁLLÓ, ÁLTALÁNOS, UTCAVONALON ÁLLÓ
4. OLDALHATÁRON ÁLLÓ, ELŐKERTES
5. OLDALHATÁRON UTCAVONALON ÁLLÓ
6. IKRES, ELŐKERTES
7. IKRES, UTCAVONALON ÁLLÓ
8. ZÁRTSORÚ, ELŐKERTES
9. ZÁRTSORÚ, UTCAVONALON ÁLLÓ
0. ADOTTSÁGTÓL FÜGGŐ, VAGY KIALAKULT, AZ ILLESZKEDÉS SZABÁLYI SZERINT
- X. ADOTTSÁGTÓL FÜGGŐ

A MÁSODIK SZÁM (2) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MEKKORA A MINIMÁLISAN KIALAKÍTANDÓ TELEKMÉRET

1. 180 m²
2. 360 m²
3. 550 m²
4. 700 m²
5. 900 m²
6. 1100 m²
7. 2500 m²
8. 5000 m²
9. 10000 m²
0. Adottságtól függő

A HARMADIK SZÁM (3) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Mennyi a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke

1. 5 %
2. 10 %
3. 15 %
4. 20 %
5. 30 %
- 5'. 35 %
6. 40 %
7. 50 %
8. 60 %
9. 80 %
- X. Adottságtól függő

A NEGYEDIK SZÁM (4) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Mennyi a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke

1. 80 %
2. 70 %
3. 65 %
4. 60 %
5. 50 %
- 5'. 45 %
6. 40 %
7. 30 %
8. 20 %
9. 25 %
0. 10 %

AZ ÖTÖDIK SZÁM (5) AZT JELZI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN MI A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG

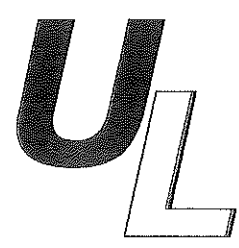
1. 3,5 m
2. 4,5 m
3. 6,5 m
4. 7,5 m
5. 9,0 m
6. 10,5 m
7. 12,5 m
8. 16,0 m
9. 20,0 m
0. Adottságtól függő
- X. 9,5 m

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 2023. (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL JÓVÁHAGYVA

P.H.

polgármester

jegyző



Urban Linea
Tervező Szolgáltató Kft.
H-4405 Nivregyháza, Pilyeang u. 10.
Tel: 36-20/437-2145,
em: info@labancz.hu

MEGRENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárd, Szent László utca 7-11.		MUNKASZÁM: T - 12/2023
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV		DÁTUM: 2023.11.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERVEK - JELMAGYARÁZAT		TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ TT 15 0378: Labancz András	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	MEGTERÁNY: RAJZSZÁM: T-4

2. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

T-2 jelű (T-09/2023 munkaszámú) Települési térségen kívüli területének szabályozási terve

T-3 jelű (T-09/2023 munkaszámú) Települési térség területének szabályozási terve

A Belferület-szabályozást látod az S-2 tervlapon?

RÉTKÖZBERENS

AFCS

AJAF

Készültek a nemzeti alapadatok felhasznolásával

3. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

- külterületi 03/3, 03/5, 03/10-13, 016/6, 016/7 hrsz

Indok: ÉTV 7 § (2) d) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdek, új munkahely teremtésének érdeke,

- belterületi 965/1-2 hrsz.

Indok: ÉTV 7 § (2) b) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, oktatás, sport, szabadidő feltételeinek biztosításával.

- belterületi 1165/A/1, 1165/A/4, 1166, 1170, 1171 hrsz-ek

Indok: ÉTV 7 § (2) b) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, oktatás, sport, szabadidő feltételeinek biztosításával.

4. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

Tevékenység jegyzék:

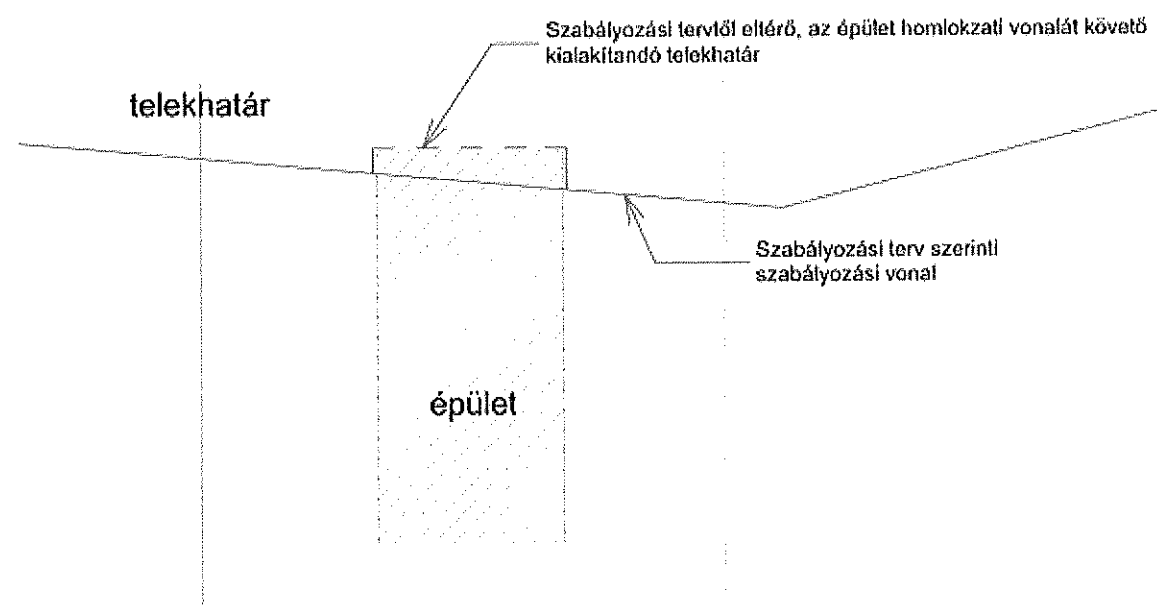
1. áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
2. autóbontó, gépjármű javító és karbantartó műhely (telephely terület),
3. autómosó (telephely terület),
4. mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
5. akkumulátor – töltő, javító, újra-feldolgozó műhely (telephely terület),
6. járműőrző telep,
7. épületasztalos műhely (telephely terület),
8. fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
9. fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
10. öntő (telephely terület),
11. lakatos műhely (telephely terület),
12. könnyűipari termékfeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
13. vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
14. mészégető (telephely terület),
15. kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
16. bognár, kádár (telephely terület),
17. galván-üzem telep,
18. szennyvíz – és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
19. kőfaragó, műkőgyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),

5. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

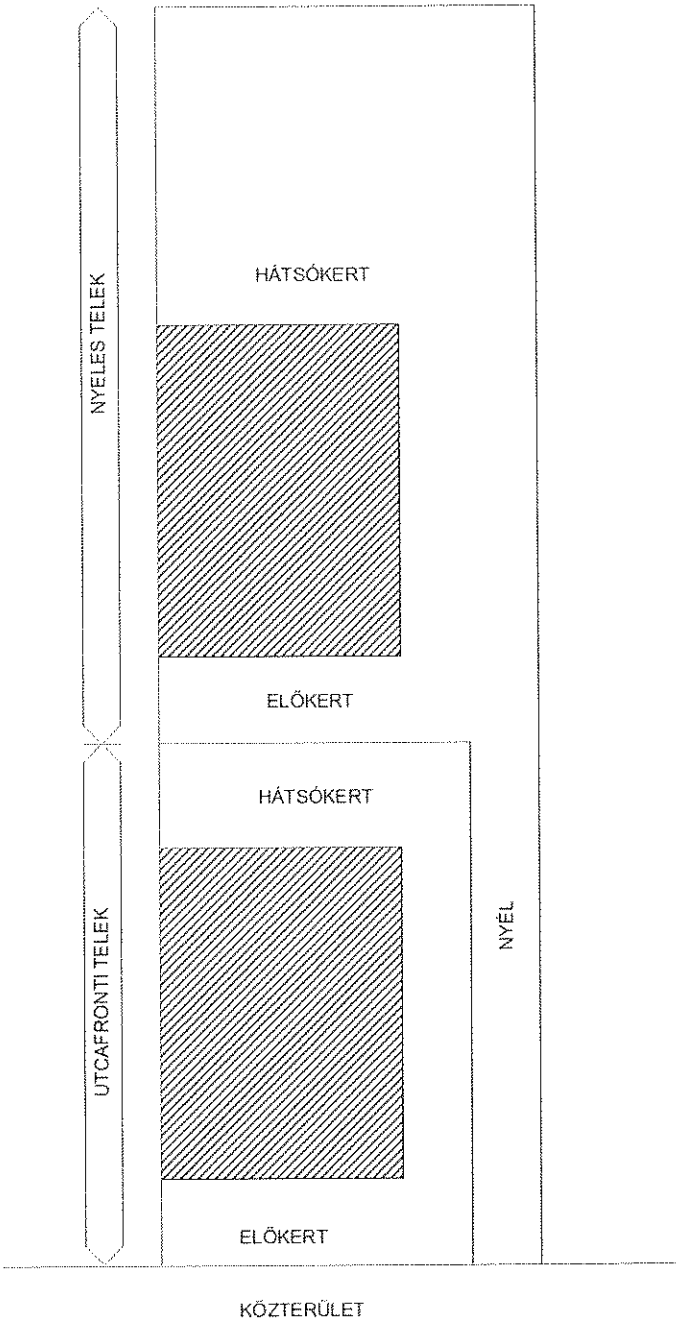
FÁSÍTÁSRA, NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE SZOLGÁLÓ ÓSHONOS NÖVÉNYEK JEGYZÉKE

KST - kocsányos tölgy - *Quercus robur*
MOT – molyhos tölgy – *Quercus pubescens*
GY - gyertyán - *Carpinus betulus*
MJ - mezei juhar - *Acer campestre*
EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - *Acer tataricum*
MSZ - mezei szil - *Ulmus minor*
VSZ – vénic-szil - *Ulmus laevis*
MK - magas kőris - *Fraxinus excelsior*
MAK - magyar kőris - *Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*
EFÜ - egyéb fűzek
CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*
ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*
AL - vadalma - *Malus sylvestris*
KT - vadkörte - *Pyrus pyraeaster*
KBO – közönséges boróka – *Juniperus communis*
FRNY - fehér nyár - *Populus alba*
SZNY - szürke nyár - *Populus canescens*
RNY - rezgő nyár - *Populus tremula*
FTNY - fekete nyár - *Populus nigra*
TNY - tiszaháti nyár - *Populus nigra* v. *thevestina* (csak fasorokban)
FFÜ - fehér fűz - *Salix alba*
TFÜ - törékeny fűz - *Salix fragilis*
KFÜ - kecskefűz - *Salix caprea*
MÉ - mézgás éger - *Alnus glutinosa*
HÉ - hamvas éger - *Alnus incana*
KH - kislevelű hárs - *Tilia cordata*
NYI - közönséges nyír - *Betula pendula*
SZNYI - szőrös nyír - *Betula pubescens*

6. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez



Nyúlványos telek magyarázó ábra



8. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

Régészeti területek

azonosító	név	helyrajzszám
50225	Ajak - Ige	0140/4, 0140/10, 0313/16, 0313/18, 0313/17, 0312
50233	Ajak - Darusziget	0125/4, 0125/3, 0125/5, 0318/26, 0125/2
72579	Döge - Kossuth utca vége	08/15, 08/16, 08/17, 08/2, 07, 08/5, 05/9, 05/10, 0156/2, 0156/3, 0161, 05/3, 05/4, 05/5, 0155, 0162
75947	Döge - ZP - Döge-02	947/16, 0132/10, 0132/11, 0132/7, 0132/9, 0132/5, 0132/6, 0146/89, 0146/60, 0146/59, 0132/3, 0139/3, 0139/2, 0139/1, 0139/6, 0139/4, 0151, 0146/99, 0133, 0132/2
20201	Vár	963/4, 963/3
36506	Római katolikus templom környéke	2338, 2339, 2342, 2343, 2346, 2347, 2355, 2356, 2359, 2361, 2367, 2370/1, 2417/1, 2417/2, 2365, 2366, 2412, 2376/6, 2351, 2405/1, 2419, 2406, 2407, 2413/2, 2378, 2405/2, 2414, 2399/1, 2352, 2418, 2376/5, 2337, 2385, 2389, 2390, 2391, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399/3, 2399/2, 2401, 2402, 2403, 2404, 2408, 2411, 2410, 2415, 2416
36507	Strandfürdő	961/8, 958/2, 963/3, 964, 962/2, 962/4, 961/5
36508	Főtér	793, 792, 1234/2, 1234/1, 1237, 1238, 2542, 2544, 2545, 2546, 2548, 2549, 2550, 781/2, 781/3, 784/1, 784/2, 783/2, 783/4, 783/6, 2551/1, 791, 787/1, 787/2, 788/1, 787/3, 2543, 2547, 781/4, 795, 794, 790, 783/5, 2526, 1236/7
36510	Váralja	963/3, 945, 948, 974
36512	Belterület	469/1, 468/2, 467/2, 464/1, 462/1, 462/2, 461/1, 459, 458/4, 458/1, 457/2, 455, 454/2, 452, 451, 450, 448/1, 447, 445, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 315/2, 311/14, 311/15, 311/8, 311/11, 311/12, 310, 456, 463, 469/5, 364, 444/1, 385, 464/2, 466, 311/13, 307
36513	Várkert	961/8, 958/2, 958/1, 955, 963/3, 964, 963/4, 1064, 961/9, 961/11, 961/12, 961/10, 961/3, 965/1, 965/2, 962/2, 962/4, 963/2, 966/8, 961/6, 961/4, 961/5, 945
36516	Régi temető	2910/36, 2910/19, 2910/46, 2910/41, 2910/7, 2910/5, 2910/4, 2910/8, 2910/9, 2910/3, 2910/10, 2910/11, 2739, 2908, 2379, 2910/47, 2910/38, 2910/33, 2910/20, 2910/18, 2910/21, 2910/22, 2910/45, 2910/23, 2910/14, 2910/28, 2910/27, 2910/26, 2910/25, 2910/42, 2910/39, 2910/15, 2909/2, 2910/6, 2970, 2910/17, 2910/48, 2910/51, 2910/34, 2910/50, 2910/16, 2910/52, 2906, 2904, 2902, 2901, 2905, 2909/1, 2910/49, 2907, 2910/30
36517	Szent László utca	1245, 1246, 1247/2, 1253, 1255, 2529/1, 2529/2, 2536/5, 2536/6, 2537, 2539/1, 2526, 2536/9, 1254/1, 2536/8, 2536/1, 1274, 1256/2, 1254/2, 1275, 1272/2, 1256/1, 1247/1, 1273
36518	TV-torony	0180/6, 0180/5

36519	Transzformátor állomás	0157/14, 0157/15, 0157/6
36523	Darusziget	2015/2, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006/1, 2006/2, 2005, 2004, 2003, 1999/1, 1999/2, 1998, 1997, 1996, 1993, 0306/10, 0306/9, 0306/8, 0306/7, 0306/6, 0306/5, 0306/3, 0305, 0304/7, 0304/8, 0307/1, 0307/2, 1994, 2002, 2001, 2000, 0306/12, 0306/15, 0306/16, 0306/14, 0306/13, 0306/1, 2016/2, 2016/1, 0304/6
36529	Bodnár-hegy	0287/21, 0287/20, 0287/19, 0287/18, 0299/7, 0289/4, 0243, 0288, 0287/17, 0299/8
36531	Kiskert	0194/11, 0187/3, 0185/3, 0185/2, 0184/12, 0184/11, 0184/10, 0184/9, 0184/7, 0184/6, 0184/5, 0184/4, 0184/3, 0184/2, 0184/1, 0181/11, 0185/1, 0181/4, 0181/10, 0183, 0184/17, 0186, 0188, 0196
36532	Belterület II.	983/3, 983/2, 983/1, 982, 981, 980, 979, 978, 976, 977, 991, 990, 989, 993, 1064, 966/6, 986, 966/5, 985/2, 1007/2, 1007/23, 1007/29, 1007/16, 1007/24
44481	Nagy-Galambod	0206, 0222
44482	Ságvári E. u.	1221/5, 1221/4, 1220, 1219, 1221/1, 1222, 1223, 1173
44484	TV-torony É	0180/4, 0181/4, 0180/3, 0181/2
44486	TV-torony III.	0181/4, 0151, 0180/10, 0179/5, 0180/7, 0180/8, 0180/9, 0180/2, 0180/6, 0181/7, 0181/8, 0181/12, 0181/13, 0181/14, 0240/70, 0222, 0243
44488	Medvéshegy	0207, 0200/11, 0204, 0208/7
44490	Darusziget II.	3176/1, 3173/1, 3173/2
44492	Pascum-láp	0123/3, 0125/3, 0124, 0330, 0329, 0328, 0327/5, 0327/6, 0318/12, 0318/15, 08, 0331, 07/1, 0325, 0327/4
44493	Szabolcs vezér u. 27.	2851, 2795, 2796, 2797, 2798, 2794/1, 2794/2, 2793/2, 2850, 2800, 2799, 2655
44496	Dögei határ	0185/1, 0184/16, 0187/1, 0186
44497	Római katolikus templom	792, 791, 794, 790
51391	Kis Mező	0153, 0146/3
59256	Hajdú-tag (9.lh.)	018/10, 018/9, 018/6, 018/28, 016/24, 016/23, 016/22, 016/21, 016/20, 016/19, 016/18, 016/17, 016/16, 016/15, 016/14, 016/13, 016/12, 016/11, 016/10, 016/9, 016/8, 016/7, 016/6, 016/5, 016/4, 016/3, 018/1, 018/14, 018/13, 018/12, 018/11, 016/2, 018/24, 018/38, 016/1, 018/7, 018/8, 016/44
58874	Hulladékkezelő központ	077/8
59961	Molnár-tanyától É-ra	0181/4, 0181/2, 0181/11
59962	Szennyvíztisztítótól É-ra	0265/3, 0265/4, 0265/5, 0265/6, 0265/9, 0265/8, 0265/7
59964	Trafóteleptől Ny-ra	3178/2, 3178/4, 3178/5, 3178/6, 3178/7, 3178/8, 02, 3182/1, 3176/1, 3178/12, 3178/9, 03/2, 03/3, 03/1
59966	Sár-Fű-dűlő	0129, 0117/16, 0117/15, 0117/14, 0117/18, 0117/11, 0117/9, 0117/5, 0117/17, 0117/4, 0118

72581	Sziget	0270/3, 0270/2, 0271, 0278/1, 0272, 0279, 0280/1, 0277/2, 0275, 0278/2, 0282/1, 0280/6
89335	Kismező II.	0146/4, 0146/3, 0146/96, 0146/7, 0146/6, 0146/5, 0146/14, 0146/13, 0146/12, 0146/11, 0146/10, 0146/9, 0146/8
90327	Csere sziget	0318/21, 0318/22, 0318/20, 0318/9, 0318/24, 0318/8
90329	Csicsás-csatornától D-re	0318/8, 0318/6, 0318/7
2020_09_457	Gilisztás	924/2

9. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

A megengedett legkisebb egyéb telekméret a beépítési mód és a telekterület függvényében

1	A Legkisebb telekterület (m ²)	B Legkisebb megengedett telekmélység (m)	C Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
			Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Ikres	Zártsorú
2	180	15	-	-	-	6
3	360	20	16	12	12	6
4	550	30	18	12	12	10
	500	Af	Af	Af	Af	Af
5	700	35	18	12	12	10
6	900	40	20	16	16	
7	1100	50	20	18	18	
8	2500	50	30			
9	5000	80	40			
10	10000	100	50			
11	0	Adottságtól függő vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint				

10. melléklet a 30/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

**Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető
Állami Főépítész döntések jegyzéke:**

1) A „Kid/5*” építési övezetben a zöldfelületi mutató minimális mérete (25%), ami az Állami Főépítész SZ/4ÁF/000062-4/2017 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került megállapításra, jelen Rendelet 2. mellékletében alkalmazva.

2) A 4053 hrsz-ú „Gksz” jelű az építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítész az SZ/4ÁF/00057-8/2021 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre.

1.

A 2011. január 1.-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességet, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

2.

„Kisvárdai Város Helyi Építési Szabályzatról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembevételével az elvárt és teljesíthető lakossági, és befektetői igényeket.

II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy a gazdasági élet fejlesztései megtörténjenek, a területi kihatások megismerésre kerüljenek, a lakosság és a gazdasági szereplők igényei maradéktalanul kielégítésre kerüljenek.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény a területi fejlesztések révén, hogy a lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos igényei, az épített környezet alakításával és védelmével összhangban teljesüljön, a meglévő beépítésre szánt területek az itt működő vállalkozások igényei szerint fejlődjenek, a vállalkozó szféra terület-felhasználási igénye kielégítésre kerüljön, új munkahelyek jöjjenek létre, mely az életszínvonal emeléséhez vezessen a településen.

III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás.

IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A várható foglalkoztatás növekedésével javulnak a település ellátó-szolgáltató szerepei, átértékelődik a település településszerkezeti és kommunális-szolgáltató szükséglete.

V. Egészségügyi hatások

Az új településrendezési eszközök egészségügyi hatásai nem jelentkeznek.

VI. Környezeti hatások

Az új településrendezési eszközök kapcsán káros környezeti hatások nem jelentkeznek.