

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
5/2006 (I. 26.) önk. rendelete egységes szerkezetben
a 19/2023. (XI. 15.) önkormányzati rendelettel

BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



Tervezők:

A 2000. évben jóváhagyott helyi építési előírások
és módosításaik: 2023. 11. 15-ig



MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Felelős tervező: Dr. Nagy Béla
Társtervező: Ruzsányi Tivadar

A rendelet módosításai 2004-től


KISS ÉS TÁRSA  MŰÉPÍTÉSZ KFT.
Felelős tervező: Kiss István

A rendelet módosításai
2009-től

NEMES ÉS KISS KFT.
Felelős tervező: Nemes Roland

A rendelet módosításai:
2010-től
KISS ÉS TÁRSA MŰÉPÍTÉSZ KFT
Felelős tervező: Kiss István
CSABATERV KFT
Felelős tervező: Kmetykó János

A rendelet módosításai:
2011-től
NEMES ÉS KISS KFT
Felelős tervező: Nemes Roland

2012. 06 hótól
KISS ÉS TÁRSA  MŰÉPÍTÉSZ KFT
Felelős tervező: Kiss István
CSABATERV KFT
Felelős tervező: Kmetykó János

I. FEJEZET

Általános előírások

A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Tervben (a továbbiakban: SZT) foglaltaknak megfelelően, Békéscsaba Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (a továbbiakban: a területen) területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak:
 - a) az általános érvényű előírásoknak
 - b) SZT,
 - c) HÉSZ,
 - d) a HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a településrendezési és építési követelményekre vonatkozó jogszabálynak megfelelően szabad.
- (3) A HÉSZ csak mellékleteivel együtt érvényes.
- (4) A SZT tartalma több tervlapon is ábrázolható.

A szabályozás eszközei

2. §

- (1) A SZT méretaránya nyomtatásban M=1:4000, külterületen M 1:8000.
- (2) ¹A HÉSZ mellékletei és függelékei:
 - a) Mellékletek:
 - aa) Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások) (1. melléklet)
 - ab) A HÉSZ-ben és a SZT-ben alkalmazott övezetek felsorolása (2. melléklet)
 - ac) Az övezetek területén elhelyezhető építmények és melléképítmények..... (3. melléklet)
 - ad).Az építési telkek zöldfelületi arány számításának követelményei..... (4. melléklet)
 - ae)² Az (1) bekezdés szerinti SZT., annak szelvényezése és jelmagyarázata.... (5. melléklet)
 - af)³ A gazdasági területeken betartandó beépítési paraméterek (6. melléklet)
 - ag)⁵ A lakó- és üdülő területeken betartandó beépítési paraméterek (7. melléklet)
 - ah)⁶ A vegyes területeken betartandó beépítési paraméterek (8. melléklet)
 - b) Függelékek
 - ba)⁷

¹ Módosította a 22/2011.(IX. 23.) önk. rendelet. Hatályos 2011. X. 23.

² Módosította a 6/2021.(III. 1.) önk. rendelet. Hatályos 2021. III. 1.

³ Módosította a 9/2022. (V.3.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2022. V.4.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

⁵ Módosította a 14/2022. (IX.28.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2022. IX.28.

⁶ Módosította a 14/2022. (IX.28.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2022. IX.28.

bb) Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi területek.....(2. függelék)

bc) Helyi természeti területek.....(3. függelék)

(3) A SZT kötelező elemei:

a) belterületi határvonal,

b) szabályozási vonal 1. (folyamatos vonallal jelölve) a földmérési térképen beazonosítható elemekhez viszonyítva egyértelműen meghatározható vonal,

c) szabályozási vonal 2. (szaggatott vonallal jelölve)—geodéziailag beazonosítható pontokhoz nem köthető szabályozási vonal, amit telekalakítási eljárás során kell pontosítani a szabályozási terv alaptérképén nem feltüntetett tereptárgyakat és adottságokat is figyelembe véve, de a pontosítás során az SZT-ben feltüntetett szabályozási szélesség nem csökkenthető,

d) különböző övezeteket elválasztó övezeti határvonal,

e) övezeti jel,

f) a létesítmények védőterülete (védősávok és védőövezetek),

g) a védelemre kijelölt területek és objektumok (természeti és épített környezet területi- és egyedi védelem alatt álló elemei).

(4) A kötelező jelleggel meghatározott elemektől való eltérés a (3) bekezdés a) b), és c) alatti elemeknél csak legalább egy telektömbre kiterjedő SZT és a HÉSZ rendelet módosításával lehetséges.

(5) Abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartásban szereplő és a szabályozási terven feltüntetett telekhatárok között eltérés alakul ki, a szabályozási tervben meghatározott övezeti határvonalak a telekhatárokkal összhangban – a szabályozási terv módosítása nélkül korrigálhatók, ha a beépítésre szánt területen a korrekció mértéke nem haladja meg a kisebbik telek területének 25%-át. Különböző övezetbe tartozó telkek összevonása esetén a szabályozási terven feltüntetett övezeti határvonalat továbbra is figyelembe kell venni és az eltérő övezetekbe tartozó telekrészekre külön-külön alkalmazni kell az eltérő övezeti előírásokat, azonban a beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telekrész területe a beépítettségi hányad számítása során figyelembe vehető.

(6)

(7)

(8) A szabályozási terven kettős övezeti jellel átalakuló területként meghatározott övezetekben az övezet megjelölésében második helyen álló rendeltetésű övezet a terület településszerkezeti terv szerinti tervezett övezeti besorolása. A tervezett övezeti besorolás csak a szabályozási terv módosítása után alkalmazható, annak hatályba lépéséig csak az övezeti megjelölés első helyén álló övezeti jelnek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

(9) ⁸

Alkalmazási előírások

3. §

(1) Ott, ahol a HÉSZ és/vagy a SZT övezeti jele kialakult állapotra utal, ott az övezeti előírásokat a kialakult állapotra figyelemmel kell alkalmazni.

(2) ⁹A városkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében az építésügyi hatóság a HÉSZ keretei között, tervezői egyeztetés során – a városi főépítész bevonásával – építési előírásban meghatározhatja:

⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 29/2010.(XI.22.) önk. rend.16§(2)

⁹ Módosította a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 27. §-a. Hatályos 2011. X. 23.

- a) az építmények elhelyezési módját,
 - b) az építmények méreteit,
 - c) ¹⁰
 - d) ¹¹
 - e) a közterületek mentén az épületek földszinti kialakítását (üzlet, árkád, stb.),
 - f) ¹²
 - g) ¹³
 - h) ¹⁴
 - i) ¹⁵
- (3) ¹⁶¹⁷
- (4) ¹⁸A kialakítható legnagyobb telekterület
- a) a nagyvárosias, a kertvárosias, az Lk-C, Lk-Z4 és Lk-Z5 jelű kisvárosias, valamint az Lf-O1, Lf-O2, Lf-SK2, Lf-S1 és az Lf-S2 jelű falusias lakó építési övezetekben az építési övezetben megengedett legkisebb telekterület legfeljebb 2,5-szerese,
 - b) az a) pontban nem említett kisvárosias, lakó építési övezetekben a megengedett legkisebb telekterület méretétől függetlenül 4000 m²,
 - c) az a) pontban nem említett falusias lakó, továbbá a vegyes építési övezetekben az építési övezetben megengedett legkisebb telekterület legfeljebb 6,0-szorosa lehet.
- (5) A telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben az építési telkek kialakítása a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 20%-os csökkentésével lehetséges, ha az így kialakítható egyedi telkek az övezeti és más általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével beépíthetők.
- (6) Amennyiben (a SZT-ben feltüntetett) régészeti lelőhely védelme ezt indokolja, az építési hatóság a telek beépítési módját, elő-, oldal- és hátsókert méretét a lelőhely figyelembevételével az egyébként megengedettől eltérő módon is engedélyezheti.
- (7) ¹⁹A telekterületek számítása során az a), b) és c) pont szerinti építési övezeteknél nem kell figyelembe venni a telekmélység közterülettől mért 60 m-es sávján kívül eső telekrészt.

3/A. §²⁰

- (1) A 3. § (4) bekezdésében meghatározott, a kialakítható legnagyobb telekterületekre vonatkozó értékek felső határa megnövelhető, különösen azokban az esetekben, ahol a telken létesítésre kerülő rendeltetés működéséhez ez szükséges, és a létrejövő építmény nem korlátozza a szomszédos telek építési jogát. A kialakuló teleknek igazodnia kell a területen jellemző telekszerkezethez.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁶ Módosította a 22/2011.(IX. 23.) önk. rendelet. Hatályos 2011. X. 23.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁸ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23.

¹⁹ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23.

²⁰ Létrehozta a 26/2016. (VIII.29.) Önk. rendelet. Hatályos:2016.IX.14.

- (2) Gazdasági területeken zöldmezős beruházás esetén az infrastruktúra hálózat teljes kiépítéséig a közművesítettség mértéke részleges lehet, különösen azokban az esetekben, amelyeknél a teljes közműrendszer kiépítése aránytalanul megnöveli az építmény megvalósításának költségeit.
- (3) A 3. melléklet „Az övezetek területén elhelyezhető építmények” táblázatát az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó szabályaival összhangban kell alkalmazni, különösen azokban az esetekben, ahol a 3. mellékletben nem szerepel egyértelműen a tervezett építmény rendeltetése.
- (4) Az építési telek zöldfelületi arány számítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 5. számú mellékletében és a HÉSZ 4. mellékletében megállapítottak szerint lehet végezni azoknál az eseteknél, ahol a térszínen az előírt zöldfelületi arány nem biztosítható.
- (5) A HÉSZ előírásaitól az alábbi esetekben a (6) bekezdésben foglaltak szerinti feltételekkel lehet eltérni:
 - a) a 10. §, a 11. §, a 12. § és a 13. § táblázataiban foglalt építési előírások esetében – a sajátos terület-használat és az övezeti besorolás kivételével – az OTÉK-ban előírt, beépítésre szánt területek építési használata megengedett felső határának mértékéig,
 - b) az elő- oldal- és hátsókerterek előírásai esetében az OTÉK-ban megengedett határértékek mértékéig,
 - c) a terepszint alatti építmények építésére vonatkozó előírások esetében az OTÉK-ban megengedett határértékek mértékéig.
- (6) A HÉSZ előírásaitól való eltérés akkor alkalmazható, ha a tervezett építményre vonatkozó településképi vélemény kiadásra kerül.

II. FEJEZET²¹

Sajátos előírások

Elvi építési engedélyhez kötött feltételek

4. §

- (1) ²²
- (2) ²³
- (3)²⁴
- (4)
- (5) ²⁵

Építési engedélyhez, szakhatósági hozzájáruláshoz és egyéb előírásokhoz kötött létesítési feltételek

5.§

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló jogszabályban meghatározott, építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységeken túlmenően
 - a) *
 - b) ²⁶
 - c) ²⁷²⁸²⁹
 - d) ³⁰ ³¹a Magyar Honvédség (radar állomás) védőterülete 20000 m, a védőterületen
 - 1. 2000 m-en belül 11 m-nél nagyobb teljes (felépítményekkel, reklámhordozókkal, az építményen elhelyezett antennákkal, kéményekkel és szellőzőkkel együtt mért) magasságú építmény, meglévő épületen a 11-m teljes magasságot meghaladó felépítmény, reklámhordozó, antenna vagy méretkorlátozás nélkül acél szerkezetű építmény, továbbá vasút, országos közút;
 - 2. 1500 m-en belül villamos légvezeték;
 - 3. 1000 m-en belül új építmény, távbeszélő légvezeték;
 - 4. 500 m-en belül közút
 - kiemelt nemzetgazdasági érdek vagy kiemelt településrendezési érdek kivételével – nem helyezhető el.
- (2) ³²

Meglévő (kialakult) állapot

6. §

²¹ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk.rend. 3.§-a. Hatályos 2011. X. 23.
²² Hatályon kívül helyezte a 29/2010.(XI. 22.) önk. rend.16 § (2)
²³ Hatályon kívül helyezte a 29/2010.(XI. 22.) önk.rend.16 § (2)
²⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.
²⁵ Módosította a 29/2010.(XI. 22.) önk.rend.1§. Hatályos 2010. XI. 22.
* Hatályon kívül helyezte: 37/2008. (IX. 22.) önk. rendelet.
²⁶ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.
²⁷ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rend. Hatályos 2012. VII. 23.
²⁸ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.
²⁹ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.
³⁰ Módosította a 32/2013.(XI.25.) önk. rend. 1.§. Hatályos 2013. XII. 15.
³¹ Módosította a 28/2021. (XI.9.) önk. rend. 2.§. Hatályos 2021.XI.10,
³² Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.

(1) A **telekalakítás** szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

- a) *kialakult tömbben*: akkor szabad, ha az újabb és a visszamaradó telkek területe eléri az övezetre előírt legkisebb telekméretet (vagy ha ennél kevesebb, akkor a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos területét);
- b) *tömbbelső feltárás esetén*: akkor szabad, ha az újabb telek területe eléri az övezetre előírt legkisebb telekterületet. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell érje az *övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető* legkisebb telekterületet.
- c) Kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során — a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.
- d) ³³Tömbtelken belül meglévő beépítetlen vagy már részben beépített úszótelket bővíteni és beépíteni, valamint meglévő beépített úszótelket bővíteni, csak a tömbtelekre előírt beépítettség mértékéig akkor lehetséges, ha
 - da) az építési helyen jelölt területen városépítészeti, építészeti, városképi, beépítési szempont (foghíjbeépítés, meglévő beépítés befejezése, utcator-utcakép javítása),
 - db) új lépcsőház építése, meglévő lépcsőház akadálymentesítése,
 - dc) új külső felvonó létesítése, a meglévő felvonó korszerűsítése, akadálymentesítése,
 - dd) épületgépészeti vagy épületvillamossági korszerűsítés,
 - de) utólagos hőszigetelés készítése,
 - df) részlegesen felépített építmény építésének befejezése

³⁴dg) meglévő építmény fennmaradása

indokolja.

A felsorolt esetekben a tömbtelekre előírt legnagyobb beépítettség, szinterületsűrűség, építménymagasság, és minimális zöldfelületi mutató betartása mellett az úszótelek legnagyobb beépítettsége 100% lehet.

- e) ³⁵Tömbtelken belül új építési telket kijelölni, s azt beépíteni csak abban az esetben szabad, ha a tömbtelken belüli teljes beépítés nem haladja meg a tömbtelekre a HÉSZ-ben előírt maximum beépítettséget és a HÉSZ-ben előírt egyéb városépítészeti paraméterek (a tömbtelek szintterület-sűrűsége, a minimum zöldterület, a tömbterületre előírt építménymagasság) is betarthatók. A tömbtelken belüli építési telek városépítészeti paramétereinél a HÉSZ-ben meghatározott építési övezetnek megfelelő OTÉK előírások maximumát kell alkalmazni és betartani

Az építési telek egyéb kialakítását (kerítés vagy kerítés nélküli lehatárolását, út- és járda- és kertészeti kiképzését) a tömbtelek jellegének megfelelően szabad megtervezni, kivitelezni és fenntartani.

- ³⁶f) Már meglévő épület ingatlan-nyilvántartásba vételére irányuló úszótelek kialakításánál nem kell figyelembe venni az általános övezeti előírások telekméretre, beépítettségre vonatkozó paramétereit. Új úszótelek és új úszótelken lévő építmény közvetlenül csatlakozhat meglévő úszótelekhez és az azon meglévő építményhez, amennyiben azt a tűzvédelmi és egyéb építési előírások lehetővé teszik.

(2) Általános *mezőgazdasági területeken* valamint a kertes mezőgazdasági területek esetében a kertek méretétől lényegesen eltérő, az általános mezőgazdasági területen fekvőkéhez hasonló méretű és

³³ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 4. §-a. Hatályos 2011. X. 23-tól.

³⁴ Létrehozta az 1/2017. (II. 1.) önk. rend. 1. §-a. Hatályos 2017. II. 16-tól.

³⁵ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 4. §-a. Hatályos 2011. X. 23-tól.

³⁶ Létrehozta az 1/2017. (II. 1.) önk. rend. 2. §-a. Hatályos 2017. II. 16-tól.

beépítésű telkeken a meglévő épületek 6666 m²-nél kisebb telken is 200 m² beépített területig bővíthetők. A bővítés során értelemszerűen alkalmazni kell a 17. § egyéb előírásait.

- (3)³⁷ Azokban a telektömbökben, amelyekben a kialakult állapotot az övezeti jelben vagy az övezeti előírásokat tartalmazó táblázatokban a beépítés módját leíró oszlopban "K" betű jelzi, az épületek elhelyezésének módját (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és az illeszkedés jogszabályban megállapított szabályai szerint kell meghatározni:

a)³⁸ Az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, legyen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén. Kivételt képeznek a Keleti kertek: Körte sor - Kisfényesi utca - Csabagyöngye utca - Kerekerdő sor által határolt, Lke - Ok építési övezet besorolású kertvárosias lakóterületek ahol az előkert mérete min. 5,0 m.

b)^{39 40 41} Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítés esetén a tényleges építménymagasság, amely 2/3-ára csökkenthető, de 4,0 méternél kisebb nem lehet, kivéve a 21. § (6) bekezdésben felsorolt esetekben.

c)^{42 43 44} A hátsókert mérete a tényleges építménymagasság mértéke kell legyen, amely az előírt érték 2/3-ára csökkenthető. Kialakult övezetekben a hátsókert a telekmélységtől függően el is maradhat.

d)⁴⁵ A kisvárosias, kertvárosias, falusias lakóterületeken oldalhatáron álló beépítés esetén az épület oldalhatáron álló részének hossza nem haladhatja meg a 60 métert.

(4) **Az illeszkedés általános szabályai kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén:**

- a) A szabályozási terven lehatárolt „Műemléki jelentőségű terület”-en, Műemléki környezet”-en és „Helyi értékvédelmi terület”-en belül ott, ahol *oldalhatáron álló beépítés* alakult ki – az övezeti előírások keretei között – új épület elhelyezése esetén – a kialakult utcakép védelme érdekében – az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 3,0m-re csökkenthető.
- b) Ott, ahol az övezeti előírások *oldalhatáron álló beépítési módot írnak elő*, de az a kialakult állapot (pl.: kis telekszélességnél) miatt nem alakítható ki – az övezeti előírások keretei között – zártosorú beépítési mód létesítése is megengedett.
- c) Ha az oldalhatáron álló beépítés céljára már kialakított egyedi telek – a szomszédos telken álló vagy elhelyezhető vagy építési engedéllyel rendelkező épületeket figyelembe véve – az épületek között előírt legkisebb távolság hiánya miatt nem volna beépíthető, az építésügyi hatóság – a tűzvédelmi hatóság előzetes szakvéleménye alapján – azt is engedélyezheti, hogy az I-III. tűzállósági fokozatú lakó- és üdülőépületek egymással szemben fekvő, illetve az így elhelyezhető homlokzatai között – az előírt benapozottság teljesülése esetén – min. 4,0 m távolság legyen, ha az épületek egymástól átfedő oldalhomlokzatainak magassága 5,0 m-nél nem nagyobb és az egyiken legfeljebb csak 1,80 m mellvédmagasságú és helyiségenként (közlekedő, tisztálkodó, illemhely, főző és ételkészítési helyiségek) legfeljebb 1 db 60/60 cm méretű szellőzőablak, szellőzőnyílás található.
1. Ez a lehetőség a már meglévő, oldalhatáron álló, az építési övezet elsődleges rendeltetésének megfelelő épület oldalkert irányú keresztzárnyal történő bővítése esetén is alkalmazható, ha a bővítés célját szolgáló keresztzárny a főépület utcai homlokzatsíkjától legalább 3,0 m-rel hátrább áll, tetőszervezete a főépületével egybeépül és gerincmagassága a főépület tetőgerincének magasságát nem lépi túl.
 2. Ez a lehetőség a már meglévő, oldalhatáron álló főépület hátsókert irányú bővítése esetén is

³⁷ Módosította a 33/2018. (XII. 20.) önk. rend 1. §-a. Hatályos 2018. XII. 20-tól.

³⁸ Módosította a 13/2020. (VI. 18.) önk. rend. 1. §-a. Hatályos 2020. VII. 1-től.

³⁹ Módosította a 29/2010. (XI. 22.) önk. rend. 2.§ (1). Hatályos 2010. XI. 22-től.

⁴⁰ Módosította a 22/2012. (V. 29.) önk. rend. 1.§-a. Hatályos 2012. VI. 25-től

⁴¹ Módosította a 11/2019. (IV. 26.) önk. rend. 1.§-a. Hatályos 2019. V. 11-től

⁴² Módosította a 29/2010. (XI. 22.) önk. rend. 2.§ (1). Hatályos 2010. XI. 22-től.

⁴³ Módosította a 22/2011. (IX. 23) önk. rend. 5§-a. Hatályos 2011. X. 23-tól.

⁴⁴ Módosította a 22/2012. (V. 29.) önk. rend. 1.§-a. Hatályos 2012. VI. 25-től.

⁴⁵ Módosította a 30/2014. (XII. 1.) önk. rend. 1.§-a. Hatályos 2015. I. 1-től.

alkalmazható, kizárólag oldalhatáron álló beépítésű, egyedi lakó övezetben lévő telkek esetén.

(5) Az **illeszkedés általános szabályai kialakult zárt sorú beépítés** esetén:

- a) Ott, ahol *zárt sorú beépítés* alakult ki, a zárt sorúan összeépült épület vagy épületrész mélysége általában a szomszédos telken álló épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá a hátsókert felé eső épületrész szélessége nem lehet több az ott található telekszélesség 40%-ánál.
- b) A szabályozási terven „Műemléki környezet”-en, „Helyi értékvédelmi terület”-en belül ott, ahol zárt sorú beépítés alakult ki - a kialakult telekméretek és a kialakult utcakép védelme érdekében - új épület elhelyezése esetén- „hézagos zárt sorú” beépítés létesítése is megengedett Az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával legalább 3,0 m kell legyen.
- c) Zártudvaros (a hátsó telekhatárig terjedő beépítés) csak védett épület illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.
- d) ⁴⁶100 %-os beépítettség csak ott létesíthető, ahol egyébként a megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75%.

(6) Az **építési vonal** a kialakult telektömbben:

- a) *foghíj és saroktelek esetében*: illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.
- b) *ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen*: illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

(7) A kialakult telektömbben a **legnagyobb építménymagasság**:

- a) *foghíj esetében* nem haladhatja meg:
 - 1. sem a csatlakozó szomszédos épületek ± 1 méterrel eltérő magasságát,
 - 2. sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembe vételével számított – építménymagasságát),
 - 3. ⁴⁷Az 1. és 2. ponttól eltérő építménymagasság az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az övezetben előírt maximális építménymagasság betartásával engedélyezhető.
- b) *saroktelek esetében, vagy ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen*, nem haladhatja meg:
 - 1. sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
 - 2. sem az érintett utcaszakasz átlagos építménymagasságát,
 - 3. ⁴⁸Az 1. és 2. ponttól eltérő építménymagasság az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az övezetben előírt maximális építménymagasság betartásával engedélyezhető.
- c) ⁴⁹Az építménymagasság kialakult értékétől a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében az építésügyi hatóság legfeljebb 3,25 méter (egy szint) eltérést engedélyezhet, de telken belüli magasságváltással ennél nagyobb építménymagasság-eltérés engedélyezhető a különböző építménymagasságokat megengedő építési övezetek csatlakozásánál. A magasságváltást úgy kell megoldani, hogy homlokzat tényleges magassága a nagyobb magasságú övezetbe tartozó telken a kisebb magasságú övezet felőli telekhatártól 3 m távolságban a kisebb építménymagasság szintjétől, a telekhatártól ellentétes irányban 45°-os szögben emelkedő sík alatt maradjon.

(8) Új magas tető létesítése, magas tető átalakítása esetén a tetőzet magassága - általában - ne nyúljon az utcavonalon vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé és illeszkedjék az utcaképhez.

- a) *Szabadon álló beépítés esetén* az új magas tető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az

⁴⁶ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(1)Hatályos:2010.XI.22.

⁴⁷ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

⁴⁸ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

⁴⁹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)-hez kell alkalmazkodni.

- b) *Zárt sorú beépítés esetén* a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok vagy nagyobb, mint 45 fok a csatlakozás módját esetileg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.
- (9) Meglévő ipari illetőleg a környezetében az ott meglévő vagy településrendezési terv szerint létesíthető rendeltetési egységek területén a megengedettnél nagyobb környezetterhelést okozó létesítmény bővítése, rendeltetésváltozása és/vagy a meglévőnél nagyobb környezetterhelést okozó átalakítása csak akkor engedélyezhető, ha az építető a létesítmény körül saját költségén a szakhatóságok által előírt nagyságú védőterületet alakít ki.
- (10)⁵⁰ Ha egy telek kialakult méretei illetőleg beépítése a hatályos építési előírásoknak nem felel meg, akkor azon az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
- a) ha a telek meglévő méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, a telekméretet - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek akkor építhető be, ha a telekre vonatkozó egyéb előírások betarthatók;
 - b) ha a telek meglévő beépítettsége illetve az épület(ek) szintterülete nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a hatályos előírások szerint megengedett mértéket meghaladó paraméterei nem növelhetők, ez alól kivételt képez a tetőtér-beépítés, az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése a tetőtérben megengedhető, valamint az épületgépészeti vagy épületvillamossági korszerűsítés, utólagos hőszigetelés készítése és az akadálymentesítés miatti szintterület növekedés;
 - c) ha a telek meglévő építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban megengedett értéket, a meglévő építmények csak úgy bővíthetők, ha az új építményrészek kialakítása miatt a számított építménymagasság nem növekszik, és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók;
 - d) ha a meglévő épület elhelyezése a telken nem felel meg az építési előírásoknak, és az előírás szerinti beépítési mód bővítés esetén sem érvényesíthető, akkor az előírásoktól eltérő beépítési mód is alkalmazható, ha az a kialakult állapothoz illeszkedik és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók.
- (11)⁵¹ Amennyiben az előírt építési vonalra nem lehet elhelyezni a tervezett építményt, építményrészt meglévő szomszédos építmény (pl. közmű építmény) védőtávolsága, telepítési távolsága vagy tűztávolsága miatt, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti településképi eljárás eredménye alapján a tervezett építmény, építményrész az építési helyen belül elhelyezhető.
- (12)⁵² Kisvárosi lakóterületek esetében a 10. § (7) bekezdésben meghatározott legnagyobb lakásszám értéke a
- Corvin utca Ábrahámffy utcáig terjedő szakaszával,
 - Bartók Béla út településszerkezetileg nem védett területeivel,
 - Bajza utca Berzsényi utcáig tartó szakaszával,
 - Luther utcával,
 - Jókai utcával,

⁵⁰ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

⁵¹ Létrehozta a 33/2018. (XII. 20.) önk. rendelet. Hatályos 2018. XII. 20-tól.

⁵² Létrehozta a 11/2019. (IV. 26.) önk. rend. 2.§-a. Hatályos 2019. V. 11-től

- Szarvasi úttal,
- Kazinczy utcával,
- Baross utcával

határos telkek esetében növelhető, de ebben az esetben a 10. § (5) bekezdésében foglalt megengedett legnagyobb beépítettség és szintterület sűrűség értékét nem szabad túllépni a 3/A. § alapján sem.

- (13) A 2017. december 31. előtt érvényét veszített jogerős építési engedély alapján, annak megfelelően épített, de be nem fejezett, az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint legalább 0,2-es készültségi állapotú építmények, építményrészek esetén a telekre vonatkozóan alkalmazható az érvényét veszített építési engedélyezési tervben szereplő beépítési mód, építési hely, beépítettség, zöldfelület és építménymagasság a későbbi építéshatósági és egyszerű bejelentési eljárások során, amennyiben az épületet, épületrészt a meglévő szerkezetek felhasználásával építik tovább.

III. FEJEZET⁵³

Területfelhasználás

Területi változások (közigazgatási terület, bel- és külterület)

7. §

- (1) Közigazgatási szempontból Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területe bel- és külterületre tagolódik.
- (2) Építési szempontból Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (3) A belterület határvonalát a településszerkezeti terv és a SZT rögzíti.
- (4) Területet a város belterületébe vonni csak ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően szabad.
- (5) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben elhelyezhető építmények fajtáját és elhelyezésük módját – a vonatkozó előírások mellett – a 3. számú mellékletben foglaltak alapján kell meghatározni.

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

8. §

- (1) A lakó-, a vegyes-, a gazdasági-, és a különleges területek a város *beépítésre szánt* területébe (területeibe) tartoznak.
- (2) ⁵⁴ A közlekedési- és közműterületek, a zöldterületek, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, az egyéb területek és a különleges beépítésre nem szánt területek a város beépítésre nem szánt területébe (területeibe) tartoznak.

Az építési övezetek és övezetek rendeltetése

9. §

- (1) A SZT a telkek építési szabályait az övezeti előírásokkal határozza meg. Az övezetek rendeltetése a területükön elhelyezhető építmények, illetve mellékpépítmények alapján különül el.
- (2) ⁵⁵ Az övezeti előírásokban nem szabályozott - *eltérő rendeltetésű* - létesítmény esetében a terület rendeltetésének történő megfelelést igazolni kell.
- (3) ⁵⁶ A 10. §-ban foglalt lakó- és üdülő övezetekben, továbbá a sport- és szabadidő, egészségügyi, oktatási és konferencia központ célú különleges övezetekben csak gyűjtő- illetve annál magasabb rendű út mellett helyezhetők el, illetve bővíthetők az alább felsorolt létesítmények:
 - a) az 1. sz. mellékletben meghatározott nagy szállítási forgalmú létesítmény,
 - b) autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó és egyéb hasonló járműforgalommal járó nagyforgalmú vendéglátó- és szórakoztató létesítmény,
 - c) kerthelyiséggel üzemelő közösségi szórakoztató építmény, de csak ha a szomszédos létesítmények zaj elleni megfelelő védelme biztosítható, figyelembe véve a vagyonvédelmi szempontokat is,
 - d) a köz-, ill. magánutakkal határolt lakóterületi egységben élők ellátásához szükségesnél nagyobb kapacitású, vagy/és nagyobb területet kiszolgáló létesítmény, így
- 1000 m²-nél nagyobb alapterületen napi cikket, 100 m²-nél nagyobb alapterületen egyéb

⁵³ Létrehozta a 22/2011. (IX.23.) önk. rend. 6§-a. Hatályos 2011. okt.23-tól.

⁵⁴ Módosította a 6/2021.(III. 1.) önk. rendelet. Hatályos 2021. III. 1.

⁵⁵ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

⁵⁶ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

áruajtákat, és 20 kg-nál nagyobb tömegű nem háztartási célú árucikkeket árusító, továbbá a viszonteladókat is kiszolgáló kereskedelmi létesítmény,

- 20 kg-nál nagyobb tömegű nem háztartási célú berendezések javítására is alkalmas szolgáltató egység,

- több mint 50 fő egyidejű befogadására alkalmas vendéglátó egység,

- körzeti nagyságrendnél nagyobb orvosi rendelő, gyógyszerár.

- (4) ⁵⁷A (3) bekezdésben meghatározott építési övezetekben kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény csak úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható, továbbá az ezekkel az övezetekkel közvetlenül határos telkek közös telekhatártól mért 30 méter széles sávján belül nyitott rakodóhely nem létesíthető.

⁵⁷ Módosította 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

IV. FEJEZET⁵⁸

Beépítésre szánt területek

Lakó és üdülő területek

10. §

- (1) A lakó és üdülő területfelhasználási egységek és építési övezetek az alábbiak:
- a) **Ln- nagyvárosias lakóterületek:** Ln-1; Ln-T1; Ln-T2; Ln-T3; Ln-T4; Ln-G
 - b) ⁵⁹**Lk- kisvárosias lakóterületek:** Lk-OK; Lk-O; Lk-SK; Lk-SK2; Lk-IK; Lk-ZK; Lk-Z1; Lk-Z2; Lk-Z3; Lk-Z4; Lk-Z5; Lk-CK; Lk-E; Lk-OS; Lk-SS
 - c) **Lke - kertvárosias lakóterületek:** Lke-OK; Lke-O; Lke-SK; Lke-SK2; ⁶⁰Lke-SK3; Lke-S1; Lke-IK; Lke-ZK;
 - d) ⁶¹**Lf - falusias lakóterületek:** Lf-OK1; Lf-OK2; Lf-O1; Lf-O2; Lf-SK1; Lf-SK2; Lf-S1; Lf-S2; Lf-Z, Lf-ZK.
 - e) **Üü- üdülőházas területek** Üü-S1
- (2) Az építési övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni.
- (3) A lakó- és üdülőterületek közmű ellátottsága:
- a) Az Ln, Lk, és Üü jelű övezetek területét teljes közművesítéssel kell ellátni.
 - b) Az Lke és Lf jelű lakóövezetek területét legalább hiányos közművesítéssel kell ellátni; a keletkező szennyvíz elhelyezése ideiglenes jelleggel - a közcsontra megépítéséig - zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható.
 - c)
 - d) A felszíni vizek nyílt árkos elvezetése az Ln, Lk és az Üü jelű építési övezetek területén ideiglenes jelleggel; a Lke és az Lf jelű építési övezetek területén megengedett.
- (4) ⁶²A Lk, Lke, Lf és Üü jelű övezetek területén – tömbbelső feltárás esetén – helyszínrajzi elrendezést is tartalmazó engedély alapján egy telken a 10.§(7)-ben megállapított lakásszámnál több lakás is elhelyezhető, az övezeti előírások keretei között. E területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (5) ⁶³A lakóövezetek építési telkeinek kialakítása:
- Az építési övezetekben kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 7. melléklet táblázata adatainak felhasználásával kell meghatározni.
- (7) A lakó- és üdülőterületek telkein elhelyezhető lakások száma legfeljebb az alábbi lehet:
- a) ⁶⁴az **Ln** jelű építési övezetek területén kialakult.
 - b) az **Lk** jelű építési övezetek területén telkenként legfeljebb 4 lakás építhető, de lakásonként legalább 250 m² telekterület szükséges;
 - c) az **Lke** jelű építési övezetek területén telkenként legfeljebb 3 lakás építhető, de lakásonként legalább 300 m² telekterület szükséges;
 - d) az **Lf** jelű építési övezetek területén telkenként legfeljebb 2 lakás építhető, de lakásonként legalább 350 m² telekterület szükséges.

⁵⁸ Létrehozta a 22/2011. (IX.23.) önk. rend. 7§-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

⁵⁹ Módosította a 14/2022.(IX.28.) önk.rend.5.§ Hatályos:2022.IX.28.

⁶⁰ Az övezetet létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

⁶¹ Módosította a 17/2019.(VIII.16.) önk.rend.1.§ Hatályos:2019.VIII.17.

⁶² Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

⁶³ Módosította a 14/2022.(IX.28.) önk.rend.2.§-a. Hatályos:2022.IX.28.

⁶⁴ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

- e) Külterületi beépíthető telken – az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség keretei között – legfeljebb 2 lakás alakítható ki.
- f) Üdülőházas övezetben csak üdülő épületen belül helyezhető el a fenntartáshoz szükséges számú szolgálati lakás.

Vegyes területek

11. §

- (1) A vegyes területek építési övezetei az alábbiak:
 - a) ⁶⁵⁶⁶ ⁶⁷**Vt - településközpont vegyes területek:** Vt-K1; Vt-K2; Vt-1; Vt-2; Vt-3; Vt-4; Vt-5; Vt-6; Vt-7; Vt-8; Vt-9; Vt-10; Vt-11; Vt-12; Vt-13; Vt-14
 - b) ⁶⁸**Vk - központi vegyes területek:** Vk-1; Vk-2; Vk-3; Vk-4; Vk-5; Vk-6; Vk-7; Vk-8; 10; Vk-11; Vk-12; Vk-13; Vk-14; Vk-15; Vk-16
- (2) Az építési övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni.
- (3) A vegyes területek övezeteinek területén építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezetek területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – közterület tulajdonosának, kezelőjének előzetes hozzájárulásával – ideiglenes jelleggel megengedett.
- (4) ⁶⁹A vegyes övezetek építési telkeinek kialakítása:
Az építési övezetekben kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 8. melléklet táblázata adatainak felhasználásával kell meghatározni.
- (5)
- (6) Vegyes területek (Vt és Vk) övezeteinek mindegyikében, ha az üres vagy a már beépített telkeken csak parkolóház és a hozzá tartozó kereskedelmi és vendéglátó létesítmény épül, akkor a telek beépíthetősége és a telekre számított szintterület-sűrűsége az OTÉK által megengedett legnagyobb, a zöldfelület mértéke az OTÉK által megengedett legkisebb lehet a telekre vonatkozó egyéb előírások és a beépítés a szerkezeti tervben meghatározott, területfelhasználási-egységre vonatkozó szintterület-sűrűség betartása mellett.

Gazdasági területek

12. §

- (1) ⁷⁰⁷¹A gazdasági területek építési övezetei az alábbiak:
 - a) **Gksz- kereskedelmi, szolgáltató területek:** Gksz-1; Gksz-2; Gksz-3; Gksz-4; Gksz-5;Gksz-6; Gksz-7; Gksz-8; Gksz-9; Gksz-10; Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-K1; Gksz-K2⁷²
 - b) **Gip- ipari területek:**
 - zavaró hatású iparterület: Gip-K;
 - egyéb ipari területek: Gipe-K; Gipe-K1; Gipe-1; Gipe-2; Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5⁷³
- (2) Az építési övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni.
- (3) A gazdasági területek övezeteinek területén szennyvizet kibocsátó építmény – az Gipe-4 jelű (mezőgazdasági major) övezet kivételével – csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezetek

⁶⁵ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3. Módosította az 1/2017. (II. 1.) önk. rend. 4. §-a. Hatályos 2017. II. 16-tól.

⁶⁶ Módosította a 17/2019.(VIII.16.) önk.rend.3.§ Hatályos:2019.VIII.17.

⁶⁷ Módosította a 14/2022.(IX.28.) önk.rend.5.§ Hatályos:2022.IX.28.

⁶⁸ Módosította a 14/2022.(IX.28.) önk.rend.5.§ Hatályos:2022.IX.28.

⁶⁹ Módosította a 14/2022.(IX.28.) önk.rend.3.§ Hatályos:2022.IX.28.

⁷⁰ Módosította a 9/2022. (V.3.) önk. rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2022.V.4-től.

⁷¹ Módosította a 19/2023.(XI.15.) önk. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2023. XI. 16-tól.

⁷² Módosította a 22/2014. (VII. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2014. VII. 26-tól.

⁷³Módosította a 26/2016. (VIII.29.) önk. rendelet. Hatályos: 2016. IX. 14.

területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – a telektulajdonos, közútkezelő előzetes hozzájárulásával – ideiglenes jelleggel megengedett.

- (4)⁷⁴ A gazdasági övezetek építési telkeinek kialakítása: Az építési övezetekben kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 6. melléklet táblázata adatainak felhasználásával kell meghatározni. A kialakult övezetekben csak a szabályozási terv módosításával végrehajtható változtatásnak minősül:
- a) jelentős káros környezeti hatást előidéző létesítmény telepítése ilyen hatást nem, vagy csak a tervezetténél kisebb mértékben előidéző létesítmény építési telkén,
 - b) olyan több telket érintő telekalakítás, amelynek eredményeképpen az övezetben a jellemző teleknagyság az eltérő övezetekben megengedett teleknagyságok közti különbséghez hasonló mértékben megváltozik.
- (5) A Gipe-4 jelű építési övezetbe sorolt külterületi majorok területén:
- a) az idegenforgalmi célú hasznosítás megengedett,
 - .1 ha a major teljes területén megszűnik a környezeti állapotot az idegenforgalmi hasznosítás esetén megengedettnél nagyobb mértékben terhelő (levegő-szennyezés, zaj, rezgés, sugárzás, talaj- és talajvízszennyezés következtében védőtávolságot igénylő, továbbá bűzt keltő) gazdasági tevékenység,
 - .2 ha a Gipe-4 jelű építési övezetbe sorolt csatlakozó szomszédos telkek megengedett hasznosítása során keletkező környezeti hatások és az idegenforgalmi célú hasznosításra kerülő telken elhelyezett építmények közötti megfelelő távolságok az illetékes szakhatóságok előírásai szerint biztosíthatók. Ebben az esetben a védőtávolságot, illetve védőterületet a terület takarását is biztosító, védelmi célú zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) ⁷⁵A tájba illesztés fokozása, ill. a kedvezőtlen környezeti hatások csökkentése érdekében a terület szélén kétszintes növényállomány (cserje- és lombkoronaszint) telepítése kötelező.
- (6) A gazdasági övezetekben 50 m-nél nagyobb mélységű telken a közterülettől illetőleg az övezet határától mért 15 m távolságon túl a megengedett építménymagasság legfeljebb 3,0 m-rel túlléphető.
- (7) ⁷⁶A Gksz (gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató) és a Gipe (gazdasági, egyéb ipari) övezetekben lévő építési telkeken az építési helyet az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó alábbi előírások szerinti építési határvonalakkal kell meghatározni:
- a) Az *előkert* az övezetre előírt legkisebb telekmélységet elérő vagy meghaladó telekmélységgel rendelkező telkek esetén 10,0 m, de a kialakult beépítésű telektömbben az előkertet a tömbben kialakult állapothoz kell igazítani. Az övezetre előírt legkisebb telekmélységgel rendelkező telek esetén az előkert elhagyható vagy csökkenthető annyira, hogy a kialakult beépítésű telektömbben az előkert az érintett utcán kialakult meglévő állapothoz igazodjon, azaz az utcasor hasonló (+, - 25%) mélységmértéű és területű telkeinek előkert méretét kell meghatározni.
 - b) Az *oldalkert* nem lehet kisebb sem az övezetre előírt építmény magasság felénél, sem 6,0 m-nél, sem a mindenkor hatályos tűzvédelmi rendeletben előírt tűztávolság által a – beépíteni kívánt, telekre eső – megkövetelt értékénél.
 - c) ⁷⁷A *hátsókert* az övezetre előírt legkisebb telekmélységet elérő vagy meghaladó telekmélységgel rendelkező telkek esetén nem lehet kisebb sem az övezetre előírt építménymagasság mértékénél, sem 6,0 m-nél. A gazdasági építési övezetben lévő telkek csak gazdasági építési övezettel határos hátsókertjének mérete csökkenthető vagy elhagyható, amennyiben előzetes építészeti, városrendezési környezeti hatástanulmány igazolja, hogy a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét és jelenlegi használatát a megvalósítani kívánt beépítés hátrányosan nem befolyásolja. Az építészeti, városrendezési-környezeti hatástanulmányt – amely tartalmaz és elemez minden olyan környezeti hatást és következményt, amelyet a beépítési helyzet okozhat – építészeti-műszaki

⁷⁴ Módosította a 9/2022. (V.3.) önk. rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. V.4-től.

⁷⁵ Módosította a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 8§-a. Hatályos 2011 X.23-tól.

⁷⁶ Módosította a 22/2012. (V. 29.) önk. rend. 2.§-a. Hatályos 2012 VI.25-től.

⁷⁷ Módosította a 19/2023. (XI. 15.) önk. rend. 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2023. XI.16-tól

tervezési és településtervezési jogosultsággal vagy építészeti-műszaki tervezési és településrendezési szakértői jogosultsággal együttesen rendelkező tervező készíti.

- ⁷⁸d) Olyan telken, ahol jellemzően meglévő, megmaradó épületek állnak, és a meglévő épületek bővítése vagy új épületek építése csak az elő-, oldal- vagy hátsókert igénybevételével lehetséges, a mindenkor hatályos tűzvédelmi és egyéb építési előírások betartása mellett, településképi vélemény birtokában az előkert, oldalkert és hátsókert elhagyható vagy mérete csökkenthető, amennyiben előzetes építészeti, városrendezési környezeti hatástanulmány igazolja, hogy a szomszédos ingatlan beépítési lehetőségét és használatát a megvalósítani kívánt beépítés hátrányosan nem befolyásolja. Az építészeti, városrendezési, környezeti hatástanulmányt – amely tartalmaz és elemez minden olyan környezeti hatást és következményt, amelyet a beépítési helyzet okozhat – legkésőbb az építési engedély beadásáig, építészeti és városrendezési tervezési vagy szakértői jogosultsággal rendelkező tervező készíti.

⁷⁹e) ⁸⁰

Különleges területek

13. §

- (1) ⁸¹A különleges területek építési övezetei az alábbiak:

- a) **K-S - sport-, szabadidő-, strand-területek:** K-S1; K-S2; K-S3; K-S4⁸²; K-S5; K-S6
- b) **K-KZ - nem közlekedési területen lévő közlekedési építmények területei:** K-KZ;
- c) **K-T - temetők területei:** K-T1; K-T2;
- d) **K-EÜ - egészségügyi létesítmények területei:** K-EÜ;
- e) **K-O - oktatási központok területei:** K-O;
- f) **K-V - vegyes konferencia- és szabadidő központ területe:** K-V;
- g) **K-NK - nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek:** K-NK
- h) ⁸³**K-H hulladékkezelő, hulladéklerakó, szennyvíztisztító, hulladékválogató területei:** K-H, K-H1, K-H2, K-H3
- i) **K-HT - honvédelmi területek:** K-HT;
- j) **K-B - nyersanyaglelőhelyek (bányák) területei:** K-B.
- k) **K-MÜ – mezőgazdasági üzemi terület:** K-MÜ
- l) **K-EN - kutatás- fejlesztés, valamint a megújuló energiaforrás hasznosításának területe:** K-EN

- (2) Az építési övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet tartalmazza.

A különleges övezetek területét – a K-B övezetek kivételével – teljes közművesítéssel kell ellátni. Területükön a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával – ideiglenes jelleggel megengedett. A K-MÜ övezetekben a szennyvízcsatorna kiépítéséig a szennyvizek közműpótló berendezésekben elhelyezhetők.

- (3) Az építési övezetekben kialakítható telkek és építmények jellemzőit a táblázat adatainak felhasználásával kell meghatározni.

⁷⁸ Létrehozta az 1/2017. (II. 1.) önk. rend. 6. §-a. Hatályos 2017. II. 16-tól.

⁷⁹ Létrehozta az 1/2017. (II. 1.) önk. rend. 6. §-a. Hatályos 2017. II. 16-tól.

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

⁸¹ Módosította a 16/2019. (VI.24.) önk. rend. 1. §-a. Hatályos 2019. VI. 25-től.

⁸² Módosította a 12/2014.(VI: 5.) önk. rend. Hatályos 2014. június 6-tól.

⁸³ Módosította a 7/2014. (III. 5.) önk. rend. 1. §-a. Hatályos 2014. március 6-tól.

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								Szélessége (m)	Mélysége (m)	
Külön- leges	K-S1	szabadon álló	3000	15	6,0	0,3	50	35,0	50,0	
	K-S2	szabadon álló	5000	20	10,5	0,45	40	50,0	80,0	
	K-S3	szabadon álló	5000	30	10,5	0,9	40	50,0	80,0	
	⁸⁴ K-S4	szabadon álló	3000	15	15,00*	0,3	50	35	50	*amely a 101,00 mBf magassá-got a meglévő és megmaradó világítás-technikai építmények kivételével sehol sem haladhatja meg.
	⁸⁵ K-S5	szabadon álló	10000	10	3,5	0,2	50	35	50	
	⁸⁶ K-S6	telepszerű	10000	40	20*	1,0	40	35	50	*az oldalkert meglévő épületek között telekalakítás esetén 8 méterig csökkenthető
	K-KZ	szabadon álló	1000	10	6,0*	0,2	40	25,0	35,0	* legfeljebb a technológiaiilag szükséges méretig növelhető
	K-T1	szabadon álló	K	10	6,0*	0,15	60	K	K	* a beépített terület 5%-án 10,5 m-ig növelhető
	K-T2	szabadon álló	K	5,0	6,0*	0,05	60	K	K	Hósi és lezárt temetők * a beépített terület 5%-án 10,5 m-ig növelhető
	K-EÜ	szabadon álló	1000	40	20	1,2	40	25,0	35,0	
	K-EÜ1	szabadon álló	1000	40	6	1,2	45	25	35	
	K-O	szabadon álló	1000	30	15	1,0	40	25,0	35,0	
	K-V	szabadon álló	3000	25	10,5	0,75	50	35,0	50,0	
	K-NK	szabadon álló	5000	35	10,5	0,8	40	35,0	50,0	

⁸⁴ Módosította a 12/2014. (VI:5.) önk.rend.Hatályos 2014.VI.6-tól

⁸⁵ Létrehozta a 42/2017. (XI:27.) önk.rend.Hatályos 2017.XII.15-től

⁸⁶ Létrehozta a 16/2019. (VI:24.) önk.rend.Hatályos 2019.VI.25-től

⁸⁷ K-MŰ	telepszerű	2500	40	7,5*	1,0	40	30	50	*legfeljebb a mezőgazdasági terménytároláshoz és takarmányok előállításához technológiailag szükséges méretig növelhető
⁸⁸ K-H	szabadon álló	50000	10	8*	0,5	80**	100	100	*legfeljebb a technológiailag szükséges méretig növelhető **a lezárt hulladékdepónia és a hulladéklerakásra kijelölt, de arra még fel nem használt terület zöldfelületként vehető számba.
⁸⁹ K-H1	telepszerű	5000	40	12,00*	0,8	40	50,0	80,0	*legfeljebb a technológiailag szükséges méretig növelhető
⁹⁰ K-H2	telepszerű	5000	40	10,50*	0,8	40	50,0	80,0	*legfeljebb a technológiailag szükséges méretig növelhető
⁹¹ K-H3	szabadon álló	10000	40	12,00*	2,0	40	50,0	50,0	*legfeljebb a technológiailag szükséges mértékig növelhető
K-HT	szabadon álló	ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, csak új szabályozási terv készítésével változtatható!							
K-B	szabadon álló	csak a szabályozási terv készítésével változtatható!							
⁹² K-EN	szabadon álló	10000	40	20	1,0	40	35	50	a telken sportpálya is létesíthető

- „K” – kialakult állapothoz igazodó

(5)

(6) ⁹³Új bányászati terület kijelölése, kijelölt bányászati területen eddig érintetlen területrészt felhasználása a helyi önkormányzattal és a közlekedési terület, illetve az út kezelőjével egyeztetett módon, továbbá a Fényes külterületrészen csak az önkormányzati természetvédelmi hatóság hozzájárulásával kezdhető meg.

(7) A bánya működtetője a bányászati tevékenység felhagyása után legalább a helyreállítandó területet magában foglaló, közutakkal és magánutakkal határolt összefüggő területre tájrendezési munkarészt is tartalmazó terv és ennek megfelelő megvalósítási tervek alapján köteles elvégezni a terület rekultivációját. Új bánya területet csak a majdani rekultiváció legfontosabb elemeit és a bányászattal érintett terület pontos lehatárolását tartalmazó hatósági engedély alapján szabad megnyitni. A tájrehabilitáció során – különösen védett területek környezetében – a lehetséges mértékig törekedni kell a hagyományos művelési ágak helyreállítására és gondoskodni kell a terület megfelelő fásításáról illetve indokolt esetben erdősítéséről

(8) Amennyiben bármilyen tevékenység, beruházás a termőföld más célú hasznosítását érinti, úgy

⁸⁷ Létrehozta a 15/2013.(V.1.) önk. rend. Hatályos: 2013.V.31-től.

⁸⁸ Létrehozta a 22/2015.(XI.3.) önk. rend. Hatályos: 2013.V.31-től.

⁸⁹ Módosította a 3/2012.(I.30.) önk.rend.Hatályos:2012.II.27-től.

⁹⁰ Módosította a 3/2012.(I.30.) önk.rend.Hatályos:2012.II.27-től.

⁹¹ Módosította a 7/2014. (III.5.) önk. rend. Hatályos 2014. III.6-tól

⁹² Létrehozta a 16/2019. (VI.24.) önk. rend. Hatályos 2019.VI.25-től

⁹³ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4). Hatályos:2010.XI.22.

az elsőfokú földhivatal földvédelmi engedélyét be kell szerezni.

Beépítésre nem szánt területek

*Közlekedési területek*⁹⁴

14. §

Kö-1: Közlekedési területek:

- (1) *Közlekedési terület:* olyan terület, mely a közművek elhelyezését és a közlekedés célját szolgálja (utak, kerékpárutak, gyalogutak, közlekedési létesítmények területe, stb.)
- (2)
- (3) A közlekedési területek összefüggő hálózatot kell alkossanak, rendeltetési céljaiknak megfelelően.
- (4) ⁹⁵Magánút csak közúthoz csatlakoztatható és a magánútról a csapadékvíz közterületi befogadóba kell vezetni.
- (5) ⁹⁶Magánút lakóterületen legalább 8,5 méteres szélességgel, egyéb területen legalább 12 m szélességgel alakítható ki. Igazolni kell azt, hogy a keresztmetszet szélessége elegendő az utcaburkolat, jármű- és gyalogosközlekedés, világítás, egyéb közművek, és az utcai berendezések, utcabútorok elhelyezésére. A gazdasági területen zsákutcaként kialakított magánút csatlakozó közúttól legtávolabbi végén, de legalább 300 méterenként biztosítani kell a tehergépjárművek számára is alkalmas megfordulási lehetőséget.
Egynél több telket kiszolgáló magánút tervezése esetén a követelmények teljesülését beépítési tervben kell igazolni.
- (6) A közlekedési terület övezeteinek területén építmény részleges közművesítéssel is elhelyezhető.
- (7)
- (8) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) és a terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen
- (9) ⁹⁷ A közutakkal kapcsolatos általános érvényű jogszabályokat és a helyi építési szabályzat előírásait az alábbiak figyelembe vételével kell alkalmazni:
 - ⁹⁸a) Az országos közutak közül
 1. Gyorsforgalmi út: M 44;
 2. I. rendű főút a 44 sz. főút;
 3. II. rendű főutak a 47, 444, 446 és 470 sz. utak;
 4. országos mellékutak a 4432 sz., 4433 sz., 4239 sz., 4238 sz., 4411 sz., 4457 sz. ök. utak, valamint a 44338 sz. váv. út és a 46169 sz. bek. út.
 - b) Az országos közutak belterületei szakaszai:
 1. a 44 sz. főút a Pepin utca és a Szarvasi úti körforgalom között
 2. a 444 sz. főút a Bajza utca - Bánszky utca - Bartók Béla út - Orosházi út a Gyár utcáig;

⁹⁴ Módosította a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 9§-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

⁹⁵ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

⁹⁶ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

⁹⁷ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

⁹⁸ Módosította az 1/2017. (II. 1.) önk. rend. 7. §-a. Hatályos 2017. II. 16-tól.

3. a 446 sz. főút a Szarvasi út - a Berényi út Békési út és a Baross utca közti szakasza - Baross utca - a Szent István tér Kossuth térrel szomszédos szakasza - Széchenyi utca - Gyulai út a 44. sz. főútig;
4. a 470 sz. főút belterületi szakasza a Békési út;
5. a 4239 sz. út Dobozi út Békéscsaba közigazgatási területén;
6. a 4432 sz. ök. út belterületi szakasza az Orosházi út a Gyár utca és a nyugati belterületi határ közt;
7. a 4433 sz. út belterületi szakasza;
8. a 4457 sz. ök. út a Jókai utca - Petőfi út;
9. a 44338 sz. váv. út a Temető sor Bartók Béla út és Andrássy út közti szakasza;
10. a 46169 sz. bek. út belterületi szakasza a központi belterületen a Berényi út, Mezőmegyer belterületen a Kossuth utca a belterületi határtól az Erdő sorig.

c) Helyi főutak:

1. Szabolcs utca - Temető sor a Bartók Béla útig;
2. Madách Imre utca–Kolozsvári utca - Pataky László utca;
3. Luther utca;
4. Dózsa György út - Corvin utca - Lencsési út a Körte sorig - Körte sor;
5. Vozárik utca - Bánát utca.

d) Belterületi helyi gyűjtőutak:

1. Ipari út - Tevan Andor utca;
2. Mokry utca;
3. Kézay sor - Déli sor - Czuczor utca - Lenkey utca - Bezerédj utca;
4. Szabolcs utca a Szarvasi úttól - Károlyi M. utca - Munkás utca;
5. Kazinczy utca a Szarvasi úttól - Lipták utca - Lenkey utca a Czuczor utcáig;
6. Sikonyi út - Ligeti utca - Gőzmalom tér és az Alsó Körös sor;
7. Bocskai utca–Teleki utca;
8. Kiss Ernő utca - Kórház utca - Vandháti utca;
9. Ady Endre utca - Varságh Béla utca;
10. Nagyréti gyűjtőút;
11. Kazinczy utca a Szarvasi úttól - Tulipán utca;
12. Szerdahelyi utca;
13. Illésházy utca;
14. Andrássy út Szabolcs és Jókai utcák közti szakasza;
15. Szabadság tér - József Attila utca;
16. Árpád sor és a Derkovits sor – Felső Körös sor;
17. Kétegyházi út - Lencsési út tervezett összekötő út (szabályozási terv szerint);
18. Tessedik Sámuel utca - Szemere utca;
19. Kölcsey utca;

20. Urszinyi Dezsőné utca - Szőlő utca az Erdélyi sorig;
21. Degré utca a Cserkész térig - Cserkész tér melletti út;
22. Erdélyi sor a Berzsényi utcától - Ilosvai utca;
23. Berzsényi utca a Bajza utca és a Körte sor között;
24. Lencsési út a Mester utcától - Magyar utca;
25. Franklin utca a Veres Péter utcától a vasútvonalig;
26. Rózsa utca - Kertész utca;
27. Tompa utca;
28. Bessenyei utca;
29. Bercsényi utca - Veres Péter utca;
30. Wágner utca;
31. Fiumei út;
32. Kereki út a Kétegyházi útig;
33. Mezőmegyer Kossuth Lajos utca az Erdő sortól a Fő utcáig és a Fő utca - Szécsi utca - Hadnagy utca - Kossuth Lajos utca hurok;
34. Mezőmegyer, Avar utca - Muskátli utca - Erdő sor;
35. Gerla, Csabai utca;
36. Fényes, Fényes utca a Gyulai út és a Magyar utca között.

- e) Egyéb külterületi (gyűjtő)utak szabályozási szélessége: általában 16,0 m, de ha a meglévő beépítés miatt ez elkerülhetetlen, a szélesség kivételesen 12,0 m-ig csökkenthető.
- f) A külterületet feltáró, gyűjtőútnál alacsonyabb rendű köz- és magánutak tengelyvonalától számított 12,00-12,00 méteren belül bármely építmény csak SZT alapján és az üzemeltető hozzájárulásával, az illetékes hatóság engedélyével helyezhető el.
- g) A mezőgazdasági területen kialakítandó új, belső dűlőúthálózat (magánút) legkisebb szabályozási szélessége – méretezés hiányában – 12,0 méter kell legyen.
- h) A kialakult utcák (közterületek) esetén – ott ahol a meglévő közlekedési területek méretei csak aránytalan ráfordítás mellett növelhetők az egyébként indokolt méretre – a biztonságos közlekedés feltételeit forgalomtechnikai eszközökkel (küszöb, műszaki zár, stb.), illetve a forgalom korlátozásával (súly, méret, időszak, stb.) kell biztosítani.
- i) A József Attila utcában az autóbusz-forgalom engedélyezése esetén – ha az előzetes zajszint mérés vagy az előzetes számítás az engedélyezett értéknél 10%-al több, nagyobb értéket prognosztizál – az utcában lakó tulajdonos kérésére az utca felé eső érintett nyílászárót megfelelő zajvédelmi paraméterekkel rendelkező változatúra kell kicserélni.
- j) A József Attila utcában csak egyirányú forgalmi rend fogatosítható.

(9a) ⁹⁹ A (9) bekezdés b)-d) pontjában felsorolt utak kialakult szabályozási szélessége nem csökkenthető, illetve ahol azt a szabályozási terv előírja, a terv szerint bővítendő.

(10) Országos közforgalmú vasúti területek:

- a) A vasúti területek alá építendő aluljárókat különösen tartós és vandál-biztos anyagokból, szerkezetekből és szerelvényekből kell megépíteni. Az aluljárókban reklámfelületet kijelölni, megépíteni csak építési engedéllyel lehet. Az aluljárók megvilágítását a közvilágítással egyenrangú színvonalon kell megvalósítani.

⁹⁹ Létrehozta a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

- b) Ha az aluljáróban kerékpáros közlekedés is várható, úgy annak a szabványoknak megfelelő úrszelvényű külön közlekedési felületet kell biztosítani. A gyalogos és a kerékpáros felületeket jól látható piktogramokkal illetve a közlekedő felületre felfestett jelekkel kell ellátni.
- c) Az aluljárók fal és mennyezet felületét olyan nem éghető anyagokkal kell burkolni és védeni, mely megkönnyíti a falfirkák eltávolítását.
- d) A vasúti aluljárók kijáratának környékét a közterületek csatlakozásáig kertészetileg és építészeti szintvonalasan kell megoldani. Az aluljárók közlekedési sávjait (gyalogos és kerékpáros) csatlakoztatni kell a közterület hasonló (gyalogos és kerékpáros) felületéhez.

Közműterületek.¹⁰⁰

14/A. §

- (1) **KÖ-2 Közműterületek:** közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A közüzemi közműveket, a közvilágítás, a termékvezeték, az adatátvitel, stb. építményeit közterületen kell elhelyezni. Ettől csak ott szabad eltérni, ahol ahhoz az üzemeltető hozzájárul, egyéb általános érvényű előírás megengedi, vagy előírja.
- (3) A közműterület övezeteinek területén építmény részleges közművesítéssel is elhelyezhető.
- (4) A közművek hálózati eleme számára szükséges területen belül az építmény elhelyezése csak a vonatkozó jogszabályok és szabványok szerint történhet.
- (5) A közműveket a vonatkozó jogszabályok és szabványok szerint közterületen kell elhelyezni. Ettől csak ott szabad eltérni, ahol ahhoz az üzemeltető és a terület tulajdonosa hozzájárul, illetve egyéb általános érvényű előírás megengedi, vagy előírja. Külterületen fogyasztásmérő vagy egyéb csatlakozó berendezés a köztut tengelyétől mért 9,0 m távolságon belül magán területen sem helyezhető el.
- (6) A vízbázisok belső, külső és hidrogeológiai védőterületét meg kell határozni és ott a vonatkozó jogszabályok alapján kell eljárni.
- (7) Közművek (víz, villany, gáz, szennyvíz, hírközlés) védőterületében építményt, épületet elhelyezni, építeni nem szabad.
- (8) ¹⁰¹A szennyvízcsatornázás teljes körű megvalósulásáig a szennyvíz
 - a) zárt, vízzáró kivitelű tározóban, vagy
 - b) az országos érvényű előírásoknak megfelelő és engedéllyel rendelkező házi vagy kisközségi szennyvíztisztító rendszeren keresztül a talajban helyezhető el.
- (9) A csapadékvíz elvezetését – a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően – zárt, illetve fedett csatornával, és (vagy) nyílt árokhálózattal kell megoldani. A teljes közművesítéssel ellátandó területeken a csapadékvíz elvezetése – ideiglenes jelleggel – nyílt árokhálózattal csak a csapadékelvezető rendszer tulajdonosának, üzemeltetőjének hozzájárulásával engedélyezhető. A 44. számú elkerülő út melletti lakótelekeknél a jelenleg működő belvíz elvezetési rendszert fenn kell tartani mindaddig, amíg az azt kiváltó belterületi csapadékvíz elvezetés meg nem valósul.
- (10) A település villamos energia ellátásának teljes körűvé tételét elő kell irányozni. ¹⁰²

¹⁰⁰ A teljes szakaszt létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 10§-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁰¹ Létrehozta a 42/2017. (XI. 27.) önk. rendelet. Hatályos 2017. XII. 15-től

¹⁰² - a 122/2004. (X.15.) „Villamos mű biztonsági övezetéről” c. GKM rendelet,
 - a hatályos MSZ 151-es (villamosmű létesítési, megközelítési, keresztezési) szabványsorozat,
 - és a hatályos MSZ 7487-es (közmű és egyéb vezeték elrendezése közterületen) szabványsorozat előírásait,

- (11) A városközpont területein kívüli és a főutak, illetve gyűjtő utak mentén fekvő területeinek ellátása mind primer, mind szekunder oldalon szabadvezeték, illetve légkabel hálózattal is biztosítható.
- (12) A hőszükséglet földgáz energiahordozóval történő biztosítását mind szélesebb körben kell alkalmazni.
- (13) Vezetékes gázellátással rendelkező területen (ingatlanon) PB-gáztároló berendezés csak földalatti tartály alkalmazásával engedhető meg.
- (14) A tartályos PB ellátás lehetőségét biztosítani kell.
- (15) A hálózat légkábeles kialakítása esetén törekedni kell a kisfeszültségű villamos energia ellátó és közvilágítási hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezésére.
- (16) A területen bármely védőterületet igénylő közmű, illetve közműpótló berendezés, műtárgy, vezeték védőterülete a szomszédos telekre nem nyúlhat át.
- (17) Védőterületek (védőövezet, védősáv):

Viziközművekre vonatkozó környezetvédelmi hatásterületek és védőtávolságok:

a) ¹⁰³ szennyvíztisztító-telep: R = 300 m

b) szennyvízátemelő:

A kerítés vonalától mért 5,0 – 5,0 m

Nyers szennyvízátemelő legkisebb távolsága lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével) és különleges területektől védelem nélkül 150 m, zajszigetelt, zárt, szagtalanítóval ellátott kivétel esetén 20 m

c) Vezetékek legkisebb távolsága épületektől:

Vezeték megnevezése		Távolság	
		Védőszerkezet, illetve fokozott biztonság	
		nélkül	alkalmazásával
Vízvezeték	Belső méret		
	Ø 300 mm-ig	3,00	
	Ø 301-700 mm-ig	5,00	
	Ø 701-1200 mm-ig	7,00	
	Ø 1200 mm felett	8,00	1,5
Csatorna	Zárt gravitációs vezeték	3,00	2,00
	Nyomóvezeték	Mint a vízvezeték	

A vezeték és műtárgyai üzemeltetéséhez, karbantartásához és javításához szükséges területigény:

- Vezeték esetén: a vezeték nyomvonalával párhuzamos 5 m széles sáv, amelyen belül a vezeték palásttávolsága a sáv szélétől min. 1,5 m kell, hogy legyen.
- Műtárgyak esetén: a műtárgy széleitől mért min. 2-2 m távolság. Amennyiben ezen területigény nem biztosítható közterületen, úgy az érintett magánterületre szolgalmi jog alapítása szükséges.

Védőszerkezet, illetve fokozott biztonságú megoldás alkalmazása esetén a közmű üzemeltetőjének írásbeli hozzájárulása alapján, az abban foglalt feltételekkel és mértékig a védőtávolságok értékei csökkenthetők.

Amennyiben ezen területigény nem biztosítható közterületen, úgy az érintett magánterületre szolgalmi jog alapítása szükséges.

Vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság párhuzamos vezetés esetén

¹⁰³ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

	<i>Vízvezeték Vezeték megnevezés</i>	<i>Csatorna</i>	<i>Erőáramú kábel</i>	<i>Táv hőellátás vezetéke</i>		<i>Távközlő vezetékek (védőszerkezetben)</i>	<i>Gázelosztó vezetékek</i>
				<i>Védőszerkezetben</i>	<i>Földbe fektetve</i>		
<i>Vízvezeték, települési elosztóhálózat</i>		1,0	0,7	0,5	1,0	0,7	0,7
<i>Csatorna</i>	1,0		1,0	0,7	1,0	1,0	1,0
<i>Vízvezeték regionális szállítóvezeték esetén, védőszerkezet, illetve fokozott védelem alkalmazása nélkül</i>		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<i>Vízvezeték regionális szállítóvezeték esetén, védőszerkezet, illetve fokozott védelem alkalmazásával</i>		<i>Egyedi egyeztetés alapján</i>					

Villamosenergia közművekre vonatkozó jelenleg érvényes védőtávolságok:

- d) 120 kV-os szabadvezeték esetében: 13 m a szélső száltól mindkét irányban
+ tartókar szélesség 35 m
- e) 1-35 kV-os hálózaton külterületen: 5 m a szélső száltól mindkét irányban
+ tartókar szélesség 12-14 m
- f) 1-35 kV-os hálózaton belterületen: 5,0, ill. 2,5 m a szélső száltól mindkét
irányban
- g) villamos mű esetében: a kerítéstől körben minden oldalon 10 m
- h) 0-35 kV-os alállomás esetén: a kerítéstől körben minden oldalon 5 m

Gázenergia közművezetékekre vonatkozó jelenleg érvényes védőtávolságok:

i) építményektől:

Nyomásfokozat	védőtávolság (m)		
	épülettől	vasúttól	villamosvágánytól
kisnyomású	2(1)	2(1)	2(1)
középnomású	4(2)	4(2)	3(1)
nagy-középnomású	5(2,5)	5(2)	3(1)

j) más csővezeték-től és kábeltől alkotójától számítva:

	lakott területen		
	kívül távolság (m)	belül	
		átmérő (mm)	távolság (m)
keresztelés esetén	0,2	bármilyen	0,2
párhuzamos vezetés esetén	0,4	≤150	1,0
		150-400	1,5
		400-600	2,0
		600-900	3,0
		≥900	3,5

k) kőolaj, kőolajtermék és tűzveszélyes folyadéktárolóktól: R= 30 m kör

l) PB-gáz cseretelep: R= 5-30 m (a tárolt gázmennyiségtől, valamint a védendő épület tűzállósági fokozatától függően)

m) távbeszélő hálózatok: földbe fektetve: 1,0-1,0 m
védőcsőben: 0,5-0,5 m

Távközlési hálózatok:

n) A távközlési hálózatokat, a közművekkel azonos módon kell kezelni.

o) Új távközlési, hírközlési, vagy telekommunikációs hálózatok vezetékei a belvárosban a helyi rendeletben meghatározott körzetben csak földkábeles kivitelben építhetők. A település többi részében földkábeles és légvezetékes távközlési hálózat is építhető.

p) A távbeszélő-állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére lehetőség szerint a gyalogos közlekedés területsávjában kell helyet biztosítani.

q) Védőtávolságok az egyes közművektől:

Megközelítés	Víz	Csapadék-víz	Gáz elosztó	Elektromos 1KV alatt	Épület
Térszint alatt	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5
Védőműtárgyban, alépítményben	0,2	0,2	0,5	0,5	

Keresztelés	Víz	Csapadék-víz	Gáz elosztó	Elektromos 1KV alatt
Térszint alatt	0,4	0,4	0,4	0,5
Védőműtárgyban, alépítményben	0,2	0,2	0,2	0,2

**Eltérés az MSZ 17200 - 1-8 szerint
lehetséges**

Zöldterületek

15. §

- (1) Zöldterület övezet a szabályozási terven **Z** övezeti jellel jelölt (közpark) övezet.
- (2) A zöldterület övezeteinek területén emberi tartózkodásra szolgáló épület csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezet területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése is megengedett.
- (3) Az övezetek területén elhelyezhető épületeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni.
- (4) Az övezetben a legnagyobb beépítettség 2 %, a létesíthető legnagyobb építménymagasság 3,5 m lehet, a növényzettel, vízzel fedett felület aránya pedig nem lehet kevesebb 75%-nál.
- (5) Közterületen parkok, sportpályák és játszóterek létesítése, átalakítása, átépítése amennyiben nem rendelkezik építőipari műszaki engedéllyel vagy megfelelőségi tanúsítvánnyal akkor bejelentés alapján kertépítészeti terv szerint történhet, amennyiben rendelkezik építőipari műszaki engedéllyel vagy megfelelőségi tanúsítvánnyal akkor bejelentés nélkül végezhető.

Erdőterületek

16. §

- (1) Az erdőterületek az alábbi területfel-használási egységekbe tartoznak:
 - a) **Ev, (Ev-V)** védelmi, (jellegvédett védelmi) rendeltetésű erdőterület,
 - b) **Eg, (Eg-V)** gazdasági, (jellegvédett gazdasági) rendeltetésű erdőterület,
 - c) **Ee, (Ee-V)** egészségügyi-szociális, turisztikai (jellegvédett egészségügyi-stb.) rendeltetésű erdőterület,
 - d) **Eo, (Eo-V)** oktatási, (jellegvédett oktatási) rendeltetésű erdőterület,
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet, gépjármű várakozóhely sem létesíthető.
- (3) A gazdasági és egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületeken 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken, lakást is magában foglaló gazdasági- egészségügyi-szociális (az erdő rendeltetésének megfelelő) épület elhelyezhető:
 - a) gazdasági és oktatási erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel,
 - b) egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületen 5 %-os beépítettséggel,
 - c) jellegvédett erdőkben legfeljebb 4,0 m, egyéb erdőkben legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal, kivéve ha szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik,
 - d) a zöldfelület mértéke a telek területének legalább 85%-a kell legyen.

Az Eg-V, Ee- V és Eo-V övezetekben az épületeket és bármilyen fajta építményeket a 36. § jellegvédett erdők építményeire vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

- (4) Az erdőterületen építmények elhelyezése céljára telket kell alakítani a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények és sátorhely kivételével.
- (5) Erdőterület igénybe vétele (művelési ág változtatás, termelésből kivonás, építmények elhelyezése) az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet. Bármely jellegvédett kategóriában az erdő művelési ágat fenn kell tartani, a felújítás esetén tájhonos és a táj jellegének megfelelő fafajtaakat kell alkalmazni.
- (6) Az övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet alapján kell meghatározni.

- (7) Erdőterületen emberi tartózkodásra szolgáló új építményt elhelyezni, illetőleg meglévő épület esetében épületbővítésre vagy használati mód változásra hatósági engedélyt adni csak teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén szabad.
- (8) Az erdő rendeltetését az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai szerint kell értelmezni (védelmi rendeltetésű, gazdasági rendeltetésű, egészségügyi – szociális – turisztikai rendeltetésű erdők).
- (9)
- (10)

Mezőgazdasági terület
17. §

- (1) A mezőgazdasági területek az alábbi terület felhasználási egységekbe és övezetekbe tartoznak.
- a) ¹⁰⁴**Má - gyepek és szántó művelési ágú területek:** Má-B, Má-1, Má-1k, Má-V, Má-M, Má-Mv;
- b) **Mk - szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú (kert) területek:** Mk-1, Mk-V, Mk-M
- (2) A mezőgazdasági terület a mezőgazdasági termelés és építményei elhelyezésére szolgáló terület. Mezőgazdasági területen üzemtervezett erdő telepítése megengedett. Az Má-M jelű övezetekben a melioráció eszközeit meg kell őrizni.
- (3) Az övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet és a (6) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (4) Az új épületeket a művelési ágból kivett területen belül a terület legalább 25%-át takaró fásítással, az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- (5) A mezőgazdasági területen építmények elhelyezése céljára telket kell alakítani. Kivételt képeznek a bármely terület felhasználási egységben elhelyezhető építmények közül azok, amelyek nem igénylik telek kialakítását.
- (6) ¹⁰⁵¹⁰⁶¹⁰⁷A mezőgazdasági övezetekben építmények a következő táblázat szerint építhetők:

Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Beépítés módja	Ha a telek terület min. (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítés (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Építhető építmények
Nádas, gyepek, szántó	Má-B	-	-	0	0	0
			1500	3 (10)	5,5	1db G+P
			3000	3 (10)	5,5	G+P, k-sz-gyL
	Má-1	szabadon álló	6000	3 (10)	5,5	G+P+L
			1500	3 (10)	5,5	1db G+P
			3000	3 (10)	5,5	G+P, k-sz-gyLK
	Má-1k	szabadon álló	6000	3 (10)	5,5	G+P+LK
			1500	3 (10)	4,5	1db G+P
			3000	3 (10)	4,5	G+P, K-sz-gyLK
	Má-V	szabadon álló	6000	3 (10)	4,5	G+P+LK
			1500	3 (10)	5,5	1db G+P
			3000	3 (10)	5,5	G+P, sz-gyL
Meliorált gyepek, szántó	Má-M	szabadon álló	6000	3 (10)	5,5	G+P+L
			1500	3 (10)	4,5	1db G+P
			3000	3 (10)	4,5	G+P, sz-gyL
	Má-Mv	szabadon álló	6000	3 (10)	4,5	G+P+L
			1500	3 (10)	4,5	1db G+P
			3000	3 (10)	4,5	G+P, sz-gyL
Kert, szőlő, gyümölcsös	Mk-B	-	-	0	0	0

¹⁰⁴ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

¹⁰⁵ Módosította a 26/2012. (VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹⁰⁶ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

¹⁰⁷ Módosította a 42/2017. (XI. 27.) önk. rendelet. Hatályos 2017. XII. 15-től

Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Beépítés módja	Ha a telek-terület min. (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítés (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Építhető építmények
	Mk-1	szabadon álló	720	10	5,5	1db G+P
			3000	10	5,5	G+P+L
	Mk-M	szabadon álló	720	10	5,5	1db G+P
			3000	10	5,5	G+P+L
	Mk-V	szabadon álló	720	10	4,5	1db G+P
			3000	10	4,5	G+P+L
Zártkerti művelés alól kivett telek bármely övezetben		kialakult, egyéb esetben szabadon álló	720	10	övezeti előírás szerint	G+P+L
			3000			

„G”: gazdasági épület; „P”: pince, „L”: lakás, „k-sz-gyL”: lakás csak kert, szőlő, gyümölcs művelés esetén létesíthető „LK”: „k-sz-gyLK”: lakás csak a 26.§ (3) bekezdésben foglaltak teljesülése esetén létesíthető.”

A zárójelben lévő megengedett legnagyobb beépítettség tanyás ingatlanok esetében alkalmazható, továbbá beépítetlen ingatlanokon abban az esetben, ha azt településképi vélemény támogatja. A már gazdasági épületekkel beépített területeken a zárójelben lévő beépíthetőség mértékéig lakóépület is építhető, amelynek a beépítettség szempontjából figyelembe veendő alapterülete a már meglévő gazdasági épületek alapterületét nem haladhatja meg.

- (7) Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten – a valamennyi terület felhasználási egység területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – egyéb építmény nem helyezhető el.
- (8) ¹⁰⁸Az övezetek területén a jogszabályban meghatározott beépítettség keretei között a lakások bruttó beépített alapterülete nem haladhatja meg a telek megengedett legnagyobb beépítettségének felét. Mezőgazdasági területen egy telken legfeljebb 2 lakás alakítható ki.
- (9) A mezőgazdasági területen különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény az alábbi feltételekkel helyezhető el, ha:
 - a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
 - b) villamos energia (vezetékes vagy helyi) ellátása biztosított,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők).
- (10) Az övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szin, stb.) esetén, melynek legnagyobb építménymagasságát az építésügyi hatóság esetileg állapítja meg.
- (11) ¹⁰⁹A kertes mezőgazdasági övezetekben az építményeket a telken belül szabadon állóan kell elhelyezni általában a tervezett, illetve a megmaradó szabályozási vonaltól mérve 10,0 m, kialakult esetben a telek közvetlen környezetében jellemző méretű, de 5,0 méternél nem kisebb mélységű előkerttel, és a többi telekhatártól legalább 3,0 méterre. A SZT szerint közterület bővítésére részben igénybe vehető telek esetében a beépítési hányad számítása során a lejegyzett területet is figyelembe lehet venni.
- (12) Az általános mezőgazdasági övezetekben az épületeket az elhelyezésük céljából kialakított tanya-udvaron szabadon álló, általában – jellegvédett övezetekben minden esetben - zártudvaros (keretes)

¹⁰⁸ Módosította a 42/2017. (XI. 27.) önk. rendelet. Hatályos 2017. XII. 15-től

¹⁰⁹ Módosította a 42/2017. (XI. 27.) önk. rendelet. Hatályos 2017. XII. 15-től

építési hely építési igénytől függő mértékű kitöltésével. A tanya épületeit a közterület határától – ha országos közút esetében a szakhatóság ennél nagyobb távolságot nem ír elő - legalább a szabályozási vonaltól 10,0 m-re kell elhelyezni, közmű csatlakozó építményt pedig az út (dűlőút) tengelyétől legalább 9 méterre.

- (13) ¹¹⁰Birtokközpont az általános érvényű előírás szerinti nagyságú területen a telek legfeljebb 30%-os beépítésével alakítható ki.

Vízgazdálkodási területek

18. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbi építési övezetekbe tartoznak:
- a) **V-1: folyóvizek medre és partja,**
 - b) **V-2: állóvizek medre és partja,**
 - c) **V-3: közcélú nyílt csatornák medre és partja,**
 - d) **V-4: árvízvédelmi töltés,**
 - e) **V-5: vízmű kutak**
 - f) **V-6: szivattyú telepek.**
- (2) ¹¹¹A területen a közforgalmú közlekedési építményeken kívül csak vízkár-elhárítási építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) A vízgazdálkodással kapcsolatos területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- (4) ¹¹²A V-1, V-2, V-3 és V-4 jelű övezetek területén a (2) pontban felsoroltakon túlmenően a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények is elhelyezhetők.
- (5) Az övezetek területén elhelyezhető építményeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (6) ¹¹³A V-4 jelű övezetben kizárólag a vízgazdálkodási és árvízvédelmi funkciók ellátásához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el. Az árvízvédelmi földmű, fal mentén a védősáv szélessége 10-10 m. Az árvízvédelmi töltés mentett oldali részén (városközpont felőli) a töltéslábtól számított 110 m-es sávon belül, a hullámtéren 60 m-es sávon belül anyaggödör nem nyitható. Árvízvédelmi művet elbontani, megbontani, földmunkát vagy anyaggödört nyitni csak vízügyi hatósági engedéllyel, ill. előírásaival lehet végezni.

¹¹⁴Különleges beépítésre nem szánt területek

18/A. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek a **K-ENB** megújuló energiaforrás (napenergia) hasznosításának céljára szolgáló övezetbe tartoznak.
- (2) A **K-ENB** jelű övezetben a 3. mellékletben ismertetett épületeket szabadonálló beépítéssel szabad

¹¹⁰ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

¹¹¹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

¹¹² Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

¹¹³ A bekezdést létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 11§-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹¹⁴ A bekezdést létrehozta a 6/2021. (III. 1.) önk. rend. Hatályos 2021. III. 1.

elhelyezni. Az épületek építménymagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg. Az épületnek nem minősülő építmények legnagyobb magasságát a technológiai igények szerint lehet kialakítani.

- (3) Amennyiben a napelemekről visszaverődő sugárzás a közigazgatási területen levő radarállomás irányába mutat, akkor annak odajutását az illetékes államigazgatási szerv véleményének figyelembevételével örökzöld növénytelepítéssel kell megakadályozni.

V. FEJEZET¹¹⁵

Építmények elhelyezésének és ¹¹⁶kialakításának előírásai

Általános előírások - beépítési mód, építési hely

19. §

- (1) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha a HÉSZ és a SZT másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) köztárgyak,
 - c) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - d) honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - e) nyilvános illemhelyek,
 - f) hulladékgyűjtők.
- (2) Az egyes építési övezetben, illetve övezetben, *a kivételesen elhelyezhető építmények* akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetés szerinti használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) ¹¹⁷A város területén az egyes (építési) övezetekben *a telkek beépítés módja* az alábbi:
- a) szabadonálló
 - b) oldalhatáron álló
 - c) zártсорú
 - d) csoportos (zártсорú beépítési módnak megfelelően egy ütemben kialakított beépítés)
 - e) ikresen csatlakozó és
 - f) telepszerű.
- (4) ¹¹⁸*Oldalhatáron álló beépítés esetén* az építési hely egyik építési vonala:
- a) az északi telekhatár vagy
 - b) a keleti telekhatár vagy
 - c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár
- kell legyen egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- (5) ¹¹⁹¹²⁰Saroktelek beépítési módja: az építményeket, építményrészeket oldalhatáron álló beépítési mód esetén a zártсорú beépítési módnak megfelelő építési helyen belül, legalább az egyik szomszédos utcafronti telek felől a szabadonálló beépítési módnak megfelelő oldalkertet tartva, a telepítési és tűztávolságokra vonatkozó előírások betartásával, az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése figyelembe vételével kell elhelyezni.
- (6) ¹²¹¹²²Az építési vonalat – eltérő előírás hiányában – a kialakult állapotnak megfelelően, kell

¹¹⁵ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 12. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹¹⁶ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹¹⁷ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 13. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹¹⁸ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 13. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹¹⁹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4) Hatályos:2010.XI.22.

¹²⁰ Módosította a 11/2019. (IV. 26.) önk. rend. 3.§-a. Hatályos 2019. V. 11-től

¹²¹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

meghatározni.

- (7) ¹²³Telepszerű beépítési mód esetén új épület, illetve meglévő épület bővítése építési helyét az egész épületegység együttes hatását biztosító beépítési tervben kell kijelölni. Az építésre és telepítésre vonatkozó paramétereket a telekre érvényes övezeti előírások betartásával kell meghatározni.

20.§

Elő-, oldal- és hátsókert

21. §¹²⁴

- (1) Az *előkert* [a gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) és a gazdasági, egyéb ipari (Gipe) övezetek kivételével, (12. § (7) a)] legkisebb mélysége, szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában:
- a) min. 5 m vagy
 - b) a kialakult állapothoz igazodó
- kell legyen egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- (2) Az *oldalkert* [a gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) és a gazdasági, egyéb ipari (Gipe) övezetek kivételével, (12. § (7) b)] legkisebb szélessége, szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában:
- a) *szabadonálló* (és ikresen csatlakozó) beépítési mód esetén legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 méter,
 - b) *oldalhatáron álló* beépítési mód esetén legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke, de legalább 6 méter
- kell legyen.
- (3) A *hátsókert* [a gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) és a gazdasági, egyéb ipari (Gipe) övezetek kivételével, (12. § (7) c)] legkisebb mélysége, szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában:
- a) az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértéke, de legalább 6 méter,
 - b) a kialakult állapotra vonatkozó méret
- kell legyen egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- c) *Kizárólag műemléki vagy városképi okokból védett területen* a védett településszerkezet megőrzése érdekében oldalhatáron álló beépítési mód esetén, oldalhatáron álló épület(rész) hátsókert nélkül is létesíthető, ha az a szomszédos épülethez csatlakozik, illetve a szomszédos épületek használatát jelentősen nem korlátozza.
- (4) ¹²⁵Az elő-, oldal- és hátsókertek terepfelületét csak úgy szabad kialakítani, hogy az a csapadékvizet a szomszédos telekhatároktól és a telken álló épületektől legalább 1,2 méterre vezesse el. Amennyiben ez más módon nem lehetséges, a szomszédos telkek határánál a terepszint a szomszédos telkek terepszintjénél legfeljebb 0,5 méterrel térhet el, de a szintkülönbséget saját telken álló részüvel vagy támfallal kell áthidalni úgy, hogy az a szomszédos telken álló épületek állagát és állékonyságát ne veszélyeztethesse.
- (5) ¹²⁶A tervezett épületet nem kell az előkert határára helyezni, ha ezt a szomszédos telken meglévő épülettől mért tűztávolság betartása indokolja és a tűzvédelmi előírásoknak való megfelelés másképp nem biztosítható, valamint a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint lefolytatott településképi eljárás eredménye ezt lehetővé teszi.

¹²² Létrehozta (ebben a szakaszban) a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 13. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹²³ A bekezdést létrehozta a 22./2012.(V.29.) önk. rendelet. Hatályos 2012. jún.25-től.

¹²⁴ Módosította a 22/2012. (V. 29.) önk. rend. 6.§-a. Hatályos 2012 jún.25-től.

¹²⁵ A bekezdést létrehozta a 22/2012.(V.29.) önk. rendelet. Hatályos 2012. jún.25-től.

¹²⁶ Létrehozta a 33/2018. (XII. 20.) önk. rendelet 3. §-a. Hatályos: 2018. XII.20-tól.

- (6) Az oldalkert mérete lakóterületeken az alábbi esetekben 3 méterre csökkenthető, amennyiben a telek szélessége nem éri el az övezeti előírások szerinti legkisebb telekszélességet és a meglévő állapot alapján az egyéb előírások a 3 méteres oldalkert kialakítását lehetővé teszik:
- a) a 2017. december 31. előtt érvényét veszített jogerős építési engedély alapján, annak megfelelően épített, de be nem fejezett, az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint legalább 0,2-es készültségi fokú építmények, építményrészek esetében, amennyiben az építményt, építményrészt a meglévő szerkezetek felhasználásával építik tovább vagy
 - b) amennyiben a területen az építési övezeti besorolás módosítása miatt a beépítés módja változott és a korábbi övezeti besorolás lehetővé tette a 3 méteres oldalkert kialakítását vagy
 - c) korábban mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken lévő építmény esetén.

Építmények elhelyezése közterületen

22. §

- (1) A közterületen elhelyezhető építmények számára telek alakítható.
 - a) A közutak építményei céljára építési területet,
 - b) egyéb építmények számára – kivételt képeznek a közterületen egyébként is elhelyezhető építmények – építési telket kell kialakítani.
- (2) Nem kell építési telket kialakítani olyan építmények elhelyezése céljára amelyek a nyomvonal jellegű építmények használatához kapcsolódnak és azok építési területén belül helyezkednek el.
- (3) Közterületen elhelyezhető építmények:
 - a) közterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,
 - b) a köztárgyak,
 - c) a megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és –közvetítést szolgáló létesítmények építményei *(az üzemi jellegűek kivételével)*,
 - d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények *(az önálló területet, illetve védőterületet igénylő építmények kivételével)*,
 - e) a közművek és műtárgyaik,
 - f) a közműpótlók *(a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével)*,
 - g) a nyomvonal jellegű vezetékek a külön jogszabályok keretei között,
 - h) távközlés, telekommunikáció és informatika vezetékei *(GSM és egyéb hírközlő-, hírtovábbító torony szabályozási terv alapján helyezhető el)*,
 - i) a vízgazdálkodás építményei,
 - j) a nyilvános illemhelyek,
 - k) ¹²⁷hulladékgyűjtők
 - l) a geodéziai jelek, továbbá
 - m) a terepszint alatti építmény,
 - n) az utcabútor,
 - o) a mobil árusító hely *(csak közterületi árusításra szóló engedély alapján)*,
 - p) a közterületi terasz *(csak közterületi árusításra szóló engedély alapján)*,
 - q)¹²⁸
- (4) ¹²⁹Közterületen telket, építési területet kialakítani, új építményt elhelyezni, illetőleg meglévő épület

¹²⁷ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

¹²⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

esetében bővítésre vagy használati-mód változásra hatósági engedélyt adni csak a változással érintett terület csatlakozó környezetét is *(a közterületeket is)* magában foglaló terv alapján szabad.

- (5) ¹³⁰¹³¹Olyan közterületi környezetben, ahol a telepíteni kívánt épület, építmény, melléképítmény, köztárgy, illetve egyéb építmény veszélyezteti a földalatti létesítményeket, azok üzemelését, vagy a város mindennapi működését, illetve létevel veszélyhelyzetet idéz elő, nem létesíthető. Ezen munkák végzését illetve terveit – az első fokú építési hatóság kérésére - a tervtanács véleményezi.
- (6) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos hozzájárulása szükséges.
- (7) Amennyiben az eltérő használat, építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építésügyi hatóság hozzájárulását is be kell szerezni.
- (8) ¹³²
- (9) Előzetes szakhatósági véleményt kell beszerezni:
 - a) közút és járda felületét érintő közterület-használati engedély megadásához az I. fokú útügyi-, építésügyi- és rendőrhatságtól,
 - b) közterületen folytatni kívánt kereskedelmi-, vendéglátó-ipari- és szolgáltató vállalkozói tevékenység folytatásához az I. fokú kereskedelmi- és iparhatóságtól.
- (10) A közterület használati engedély kiadása során figyelembe kell venni a HÉSZ előírásait, a SZT előírásait, valamint a köztisztasági szempontokat.
- (11) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.).
- (12) Az országos közutak védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közúti szakhatóság állásfoglalása alapján szabad.

Melléképítmények elhelyezése

23. §

- (1) Állattartás céljára szolgáló építményt, melléképítményt csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad létesíteni.
- (2) A melléképítmények közül az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén – az építési telek elő- és oldalkertnek minősülő részén – belül:
 - a) növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
 - b) kemence, húsüstölő,
 - c) állatkifutó,
 - d) trágyatároló, komposztáló, továbbá
 - e) siló, valamint nem terepszint alatti és fedett kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló nem helyezhető el.
- (3) Az építési telek hátsókertnek minősülő részén – az övezeti előírások és az előírt védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.
- (4) ¹³³

¹²⁹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

¹³⁰ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.és módosította a 22/2011.(IX.23.) önk. Rend.

¹³¹ Módosította a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 14. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹³² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹³³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

Járművek elhelyezése

24. §

- (1) Az e rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott városközpont területén az előírások szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől – a lakóegységekre számított érték kivételével – közlekedési vizsgálaton alapuló helyi önkormányzati parkolási rendeletben legfeljebb $\pm 50\%$ -os eltéréssel el szabad térni.
- (2) A közlekedési vizsgálatnak ki kell térnie a terület településszerkezeten belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságokra, a tömegközlekedési ellátottságra és a terület forgalmi terheltségére.
- (3) ¹³⁴ A 10 járműnél nagyobb befogadóképességű gépkocsi várakozó helyek árnyékolására - a jogszabályban előírt mennyiségű fa telepítésén túlmenően, annak kiegészítéseként - napelemek is alkalmazhatóak. Ebben az esetben a fák telepítési helyét a napelemtáblák gazdaságos működtethetőségének figyelembe vételével lehet meghatározni.

¹³⁵Egyes létesítmények és építmények kialakítása

25. §

- (1) ¹³⁶A huzamos tartózkodásra szolgáló üdülőtábor és kempinget
 - a) teljes közművesítéssel, illetőleg közcsatorna hiányában azzal egyenértékű műszaki megoldással (szívárgásmentes, zárt szennyvíztárolóval) ellátott telken,
 - b) szennyeződsmentes talajon,
 - c) gypesítetten és a létesítmény területének 30 %-át fásítottan, lombkorona fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (2) ¹³⁷Holtág, állandó vízállású csatorna mellett fekvő telken az építmények legalsó állandó tartózkodásra is alkalmas helyiségeinek padlószintjét a vízügyi szakhatóság által megadott legnagyobb üzemi vízszint felett 0,5 méterrel kell kialakítani továbbá biztosítani kell ilyen vízszintmagasság mellett is azok megközelíthetőségét.
- (3) ¹³⁸Terepszint alatti építmények bármely övezetben az országos érvényű előírások szerint létesíthetők, de lakó- és üdülő övezetben épület alatti és azon kívüli összesített alapterületük nem haladhatja meg a telek megengedett beépítettségének kétszeresét.
- (4) ¹³⁹Megújuló energiaforrás (napenergia, szélenergia, egyéb megújuló energiaforrás) hasznosítására szolgáló létesítmény a HÉSZ egyéb előírásainak betartása mellett, a településkép zavarása nélkül, a 3.3. számú mellékletben előírtak szerint telepíthető.
- (5) ¹⁴⁰Nem háztartási méretű szélerőmű, szélturbina és szélgenerátor csak a Budapest-Lökösháza vasútvonaltól keletre telepíthető.
- (6) ¹⁴¹Biomassza erőmű, hulladéklerakóból vagy szennyvízkezelő létesítményből származó gáz, valamint biogáz erőmű létesítése – a 3.3. számú mellékletben engedélyezett övezeteken kívül – csak a Szabályozási Terv felülvizsgálata után lehetséges.
- (7) ^{142, 143}
- (8) ¹⁴⁴A háztartási méretű, talajra telepített, szélenergia hasznosításra szolgáló létesítmények – az

¹³⁴ Létrehozta a 16/2019. (VI.24) önk. rend. Hatályos 2019. VI.25-től

¹³⁵ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹³⁶ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹³⁷ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹³⁸ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹³⁹ Létrehozta a 32/2013.(XI.25.) önk. rendelet 2.§ Hatályos 2013. XII. 15.

¹⁴⁰ Létrehozta a 32/2013.(XI.25.) önk. rendelet 2.§ Hatályos 2013. XII. 15.

¹⁴¹ Létrehozta a 32/2013.(XI.25.) önk. rendelet 2.§ Hatályos 2013. XII. 15.

¹⁴² Létrehozta a 32/2013.(XI.25.) önk. rendelet 2.§ Hatályos 2013. XII. 15.

¹⁴³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

egyéb előírások betartása mellett – lakó és üdülő építési övezetek területén az építési helyen belül vagy a hátsókertben, a telekhatároktól a rotormagasság értékének legalább 1,5-szeres távolságára telepíthetők.

- (9) ¹⁴⁵Háztartási méretűnél nagyobb, szélenergia hasznosítására szolgáló létesítmények – az egyéb előírások betartása mellett – az országos fő- és mellékutak tengelyétől legalább 100 m-re helyezkedjenek el.
- (10) ¹⁴⁶ A napenergia hasznosítására szolgáló építmények elhelyezése esetén, az építményekre vonatkozóan - amennyiben azokat a beépítettség számításnál figyelembe kell venni - az OTÉK által megengedett legnagyobb beépítettség mértéke alkalmazható.
- (11) ¹⁴⁷ A 3.3. számú melléklet táblázatában a napenergia oszlopaiban szereplő teljesítményértékeket telkenként külön, az egy telekre elhelyezett napelemtáblák összesített névleges teljesítőképességével kell figyelembe venni.

VI. FEJEZET¹⁴⁸

Környezetvédelmi előírások

Környezetterhelés, védelem a káros környezeti hatások ellen

26. §¹⁴⁹

- (1) ¹⁵⁰A környezetükben jelentős környezetterhelést okozó új létesítmény csak az eseti szakhatósági előírás szerinti védőterület kialakításával létesíthető. A meglévő létesítmények figyelembe veendő védőterületének illetve hatásterületének sugara:
- a) ¹⁵¹¹⁵² szennyvíztisztító telep komposztáló csarnok falától mért 300 m, amelyen belül nem építhető lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület (kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt).
 - b) hulladéklerakó és kezelő terület: 500 m,
 - c) nagy befogadóképességű állattartó telepek nagyságuktól függően: 1000, illetve 500 m.
- Fenti létesítmények védőterületén, illetve a megfelelő védőterület nélkül kialakított nagy befogadóképességű állattartó telepek hatásterületén a szabályozási terv korlátozott felhasználású övezeteket határoz meg.
- (2) A szabályozási terven feltüntetett és egyéb védőterületet igénylő építmények, illetve területek (hulladékkezelő, -ártalmatlanító és -lerakó helyek, hulladékudvar, dög-kutak, állattartó telepek, temetők) környezetvédelmi okból megállapított védőtávolságát az illetékes szakhatóság a helyi körülmények alapján egyedileg állapítja meg.
- (3) ¹⁵³A korlátozott felhasználású mezőgazdasági övezetekben a HÉSZ 17.§ (6) bekezdés táblázatában foglalt, lakó- illetve lakást is magában foglaló épület csak akkor létesíthető, ha az általános érvényű jogszabály szerinti védelemre igényt tartó építető a káros környezeti hatásokat saját telkén belül megfelelő műszaki eszközökkel elhárítja és a megoldás megfelelőségét szakvéleménnyel vagy előzetes szakhatósági nyilatkozattal igazolja.

¹⁴⁴ Létrehozta a 32/2013.(XI.25.) önk. rendelet 2.§ Hatályos 2013. XII. 15.

¹⁴⁵ Létrehozta a 32/2013.(XI.25.) önk. rendelet 2.§ Hatályos 2013. XII. 15.

¹⁴⁶ Létrehozta a 16/2019. (VI.24.) önk. rend. Hatályos 2019. VI.25-től.

¹⁴⁷ Létrehozta a 16/2019. (VI.24.) önk. rend. Hatályos 2019. VI.25-től.

¹⁴⁸ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 15. §-a. Hatályos 2011. X. 23-tól.

¹⁴⁹ Módosította a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 16. §-a. Hatályos 2011. X. 23-tól.

¹⁵⁰ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹⁵¹ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

¹⁵² Módosította a 6/2021. (III. 1.) önk. rendelet. Hatályos 2021. III. 1.

¹⁵³ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

- (4) Gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterületi övezet területén meglévő építmény átalakítása vagy használati módjának megváltozása esetén a környezetvédelmi határértékeknek a gazdasági területhez – közterülettel elválasztva vagy a nélkül – legalább a csatlakozó lakóterületi építési hely határán teljesülniük kell.

27. §

A levegő védelme

28. §

- (1) Az egyes újonnan elhelyezésre kerülő emissziós pontforrások létesítése / telepítése előtt – amennyiben építési engedélyezési eljárással nem jár – az üzemeltetőnek (építtető) a vonatkozó rendelet szerinti *levegőtisztaság-védelmi engedélyt* kell kérelmeznie az illetékes környezetvédelmi hatóságtól.
- (2) Helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítési engedélyezési eljárása során a kérelmezőnek műszaki és gazdasági számítással igazolni kell, hogy a tervezett műszaki megoldás megfelel az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak. A város közigazgatási területén diffúz levegőterhelést okozó tevékenység (pl. raktározás, átrakodás, stb.) csak zárt térben, vagy a kiporzást megakadályozva folytatható. Az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles – a diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében – az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztán tartásáról gondoskodni.
- (3) Békéscsaba város a levegő-szennyezettségének zónacsoportja a szilárd/szállópor (PM₁₀) szennyező anyag szerint: **B**.
- (4) A város közigazgatási területén lakosságot zavaró búzzal járó tevékenység illetve létesítmény nem helyezhető el.

A föld védelme

29. §

- (1) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföldvagyron megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodni kell.
- (2) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, töltőföld nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (3) Amennyiben bontási vagy építési munka során olyan anyag vagy talaj kerül elő, amelyről a történeti előzmények ismeretében vagy szemrevételezéssel a szennyezettség gyanúja megállapítható, az építtetőnek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy ártalmatlanító helyre kell szállíttatni.
- (4) A település területén kontakt talajszennyezést okozó ipari-üzemi – szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- (5) A település területén fellelhető illegális hulladéklerakó helyek közvetlenül az észlelés után felszámolandók.
- (6) Az építményeket úgy kell kialakítani, hogy az ott esetleg keletkező, a talajt potenciálisan szennyező folyékony és nem folyékony települési kommunális és veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

- (7) ¹⁵⁴A területen lehatárolt (Má-M övezet) meliorációs célt szolgáló művi rendszert alkotó eleme megszüntetése, átalakítása külön engedély alapján csak úgy történhet, hogy a rendszer működőképessége megmaradjon.
- (8) A város területének a településszerkezeti terven lehatárolt északi részén a „B”, déli részén a „C” szennyeződéserősségre vonatkozó általános érvényű előírásokat kell alkalmazni.

A vizek védelme

30. §

- (1) A területen a vízfolyások, tavak, a vízbázis védelme érdekében azok szennyezését okozó létesítmény elhelyezése tilos.
- (2) Vízbázis hidrogeológiai védőidomán belül:
- a) döngkút, hulladék-lerakóhely nem engedélyezhető,
 - b) létesítmények szennyvize nem szikkasztható,
 - c) szennyvíztisztító telep üzemeltetése során szennyező anyagok nem kerülhetnek a talajba és a talajon keresztül a talajvízbe,
 - d) hulladékégető üzemeltetése során szennyező anyagok nem kerülhetnek a talajba,
 - e) kizárólag hobbi-, őrző-védő és csak a saját szükségletet kielégítő mennyiségű kisállatok tarthatók; sem kishaszonállat (pl.: sertés), sem (nagy)haszonállat (pl.: szarvasmarha) nem tartható. Üzemi méretű állattartásra alkalmas telep nem helyezhető el.
- (3) A csatornázott területeken a keletkező szennyvizet a csatornahálózatba kell vezetni. A hálózatba csak a vonatkozó jogszabályban előírt határértékek betartása mellett lehet szennyvizet bevezetni. Előtisztító berendezések (pl. olaj és zsírfogó műtárgyak) csak vízjogi engedély birtokában és a jogszabályban előírt ellenőrzés mellett üzemeltethetők, kivéve az ÉME engedélyes, vagy CE megfelelőségi jelölésű szennyvíz előtisztító berendezések, közcatornába történő vezetés esetén. Az ezekben felfogott szennyezést a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.
- (4) A csatornahálózatba nem bekapcsolható területeken olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.
- (5) A csatornarendszerbe, illetve a szennyvíztisztító-telepre káros, illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek nem vezethetők, illetve nem szállíthatók. A káros, illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, illetve közvetlen közelében a csatornahálózatba, illetve a zárt tárolóba vezetés előtt kell biztosítani, a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (6) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az összefüggően kezelendő területre vonatkozóan – a tereprendezésre, a felszíni vízvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.
- (7) Szilárd és folyékony települési (kommunális) és veszélyes hulladékok, továbbá szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepet hullámtéren, töltésekkel nem védett (nyílt) ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízjárásos, illetve mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.
- (8) Terepszint alatti építmények csak a talajvíz mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesülhetnek.
- (9) Ingatlan szennyvízcsatorna hálózatra kötése után a telken lévő szikkasztót vagy más szennyvíz-kezelő műtárgyat 90 napon belül ki kell üríteni, tartalmának jogszerű ártalmatlanításáról gondoskodni kell,

¹⁵⁴ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.10.§ Hatályos:2010.XI.22.

majd be kell tömedékelni.

- (10) A tisztított szennyvizek település területéről való kivezetéséről gondoskodni kell.

A táji értékek és a vízpartok védelme

31. §

- (1) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a város területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- (2) A vízfolyások, galéria növényzetét, mocsaras rét, legelők, bokrosodó területek növényzetét meg kell őrizni.
- (3) Védett természeti területen építményt elhelyezni csak az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.
- (4) A vízfolyások, csatornák, tavak karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.
- (5) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret) továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani.
- (6) Rendszeresen víz alá kerülő területen, hullámtéren, ártéren, vízfolyás továbbá holtág parti sávjában újabb építményt elhelyezni nem szabad, kivételt képeznek az árvízvédelem érdekében jogszabályban megengedett és a vízügyi igazgatás területi szervének hozzájárulásával létesíthető építmények.
- (7) A helyi természetvédelem alá nem tartozó vízfelületek szélétől, illetve az árvízvédelmi töltés mentett oldali talpvonalától 3 m szélességben szabad átjárást biztosítva kialakított, 10 m szélességben be nem építhető, csak a vízügyi hatóság hozzájárulásában meghatározott módon hasznosítható vízvédelmi sávokat kell létesíteni.
- (8) A közlekedési hálózat csomópontjainak engedélyezése során a tájképet befolyásoló mérnöki műtárgyak tájba illesztését biztosítani kell:
 - a) Ezen építmények terveit csak a Békéscsaba Megyei Jogú Város által működtetett Építészeti Műszaki Tervtanács jóváhagyó véleményezése után lehet engedélyezni.
 - b) A tervtanácsi véleményt szakértő közreműködésével kell kialakítani.
 - c) A tervtanácsi véleményezéshez a műtárgy terveit több változatban kell kidolgozni.
 - d) A létesítmények tervezésekor látványtervet kell készíteni.
 - e) A városba bevezető utakat keresztező felüljárók erősítsék a városkapu jelleget, reklámfelületként nem használhatók fel.
 - f) A felüljáróktól 100 m-en belül reklám posztterek nem létesíthetők.

Az élővilág védelme

32. §

- (1) A település beépítésre szánt területein és közcélú zöldfelületein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni

csak fakivágási engedély alapján lehet. Az engedélyt a Polgármesteri Hivatal fakivágási tervszakvélemény elbírálása alapján adhatja ki. Ennek tartozéka szakértő által készített műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágásra kerülő fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás okának és a pótlás módjának ismertetése.

- (2) Fakivágás esetén a kivágott fát legalább a törzsmérője mértékéig pótolni kell. Amennyiben a pótolandó fák a fakivágás által érintett ingatlanon nem helyezhetők, vagy csak részben helyezhetők el hely hiányában, vagy egyéb okból, úgy a pótlást a Polgármesteri Hivatal által a fakivágási engedélyben meghatározott egyéb módon kell elvégezni. A pótlás költsége a fakivágást kezdeményezőt terheli.
- (3) A fakivágási engedélyre és pótlásra vonatkozó előírások gyümölcsfákra nem vonatkoznak. Nem vonatkozik továbbá a vonatkozó jogszabályok hatálya alá tartozó erdőterületekre, ahol a fakitermelési és erdősítési munkákat az Erdőgazdálkodási üzemterv alapján, és az erdészeti hatóság engedélye és előírásai szerint lehet végezni. Üzemtervezett erdő végleges felszámolása esetén viszont a fapótlás a 2. pont szerint kötelező.
- (4) A természetes környezet tudatos fejlesztése érdekében a Vt, Vk, Gksz, K-S, K-T, K-EÜ, K-O, K-V, K-NK építési övezetekben kertépítészeti terv a tervtanács vagy főépítész javaslatára benyújtandó. Ennek tartalmi követelményei: M=1:200, 1:250 léptékű helyszínrajz, a jellemző tereppontok magasságának megjelölése, a tervezett növényelrendezés, a domináns növény fajok, műtárgyak, burkolatok ábrázolása, műszaki leírás terület kimutatási számításokkal.
- (5) A település fasorainak védelme és fejlesztése érdekében fasor-fejlesztési terv készítendő, illetve folyamatosan karbantartandó. A fasorokat érintő út és közműépítés csak a fasor-fejlesztési tervvel összhangban végezhető.
- (6) A beépítésre nem szánt területek élővilága (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetve funkcióit nem veszélyezteti.
- (7) A külterületi közutak mentén a tájképi és az ökológiai érdekek érvényesítése céljából legalább egyoldali fasor telepítése és fenntartása szükséges.

Hulladék-ártalmatlanítás és –elhelyezés

33. §

- (1) Települési (kommunális) hulladékot csak a SZT-ben erre a célra kijelölt területen - a jogszabályi előírásoknak megfelelően kialakított, engedéllyel rendelkező létesítményben - szabad elhelyezni.
- (2) A város közigazgatási területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező – a vonatkozó jogszabályok szerinti – veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül kell tárolni.
- (3) Veszélyes hulladékok lerakó, vagy ártalmatlanító helyre szállításáról – auditált szakvállalkozó bevonásával – a keletkeztetőnek - a hulladék tulajdonosának - kell gondoskodni, az illetékes környezetvédelmi hatóság ellenőrzése mellett.
- (4) ¹⁵⁵A környezet védelme érdekében – a kijelölt hulladéklerakó-helyek kivételével – a város közigazgatási területén új hulladék (szemét) lerakóhely csak környezetvédelmi engedély, továbbá más illetékes szakhatóságok engedélyével kiadott építési engedély szerint létesíthető.
- (5) A hulladéklerakó környezetvédelmi hatásterülete a telep kerítésétől mért 500 m-es területsáv. A hatásterületen belül újabb építmény csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával helyezhető el.
- (6) ¹⁵⁶A szennyvíztisztító telep körül a levegőt érő hatások, illetve a levegő közvetítésével terjedő hatások közvetlen védelmi övezete egy, a szagforrások területének szagkibocsátási súlypontja körüli 300 m

¹⁵⁵ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.11.§ Hatályos:2010.XI.22.

¹⁵⁶ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet. Hatályos 2015. XII. 3.

sugarú kör. A védelmi övezetben nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, szociális és igazgatási épület (kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő, légszennyező források működésével összefüggő építményt).

Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

34. §

- (1) A település területén nem helyezhető el olyan új építmény, amely a területhasználatra vonatkozóan megengedett zaj-határértékek túllépését okozza.
- (2) A település területén az üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés nem haladhatja meg a vonatkozó zajvédelmi jogszabály határértékeit. Amennyiben építési tevékenység következtében határérték túllépés következik be, a megfelelő zajgátló berendezések elhelyezése, a zaj és rezgésterhelésből származó kárelhárítás a káros hatás keltőjének feladata. A védelem-elhárítás módját az illetékes környezetvédelmi hatósággal történő egyeztetés és annak előírásai szerint kell elvégezni.
- (3) A tervezett utak és vasútvonalak térségében a közlekedésből eredő zaj elleni védelmet biztosító építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a vonatkozó határértékek a védendő létesítmény (pl. lakóépület) falától mért 2m-es távolságban betarthatók legyenek.
- (4) Amennyiben a közlekedésből eredő, határértéket meghaladó zaj és rezgésterhelés védőberendezések elhelyezésével, vagy más módon (pl. forgalomszervezés) nem mérsékelhető, úgy passzív (épületakusztikai) védekezés szükséges. Ennek segítségével az épületek belsejében az egyes funkciókra helységhasználattól függően meghatározott határértékek betartása biztosítandó.
- (5) Az összefüggő lakóterületeken külön önkormányzati rendeletben meghatározott csendvédelmi övezetek alakíthatók ki. A csendvédelmi övezetekben maximum 5dB'A'-val szigorúbb határértékek írhatók elő a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban előírt határértékeknél.
- (6) Energia termelési célú szélerőmű létesítése
 - a) csak a város külterületének Békéscsaba - Budapest illetve Békéscsaba - Kétegyháza vasútvonaltól nyugatra eső részén,
 - b) csak annak határától mérve minden irányban legalább 1000 m szélességű, az építető által kialakított védőterülettel körülvett, főúttól legalább 1,1 szerez dőléstávolságra kialakított üzemi területen
 - c) csak akkor, ha várossziluet vizsgálat igazolja, hogy a létesítmény egyik közúti és vasúti megközelítési irányból sem jelenik meg a városközpont sziluetjében,
 - d) csak a szabályozási terv megfelelő módosításával engedélyezhető.
- (7) Azoknál az épületeknél, amelyek a vasúti pályáknál előírt védőtávolságon belül valósulnak meg, a zaj és rezgésvédelmet olyan épületszerkezetekkel kell biztosítani, melyek alkalmasak a zaj és rezgésvédelemmel kapcsolatos határértékek biztosítására.

A települési környezet védelme

35. §

- (1) A beépítésre szánt területek 500m-es környezetében nagyüzemi állattartó telep nem létesíthető és nem üzemeltethető.
- (2) Vízfelület 500 m-es körzetében állattartó, vagy komposztáló telep nem létesíthető és üzemeltethető.
- (3) Az állattartó létesítmények állattartó kapacitását üzemméreti kategóriánként (pl. kisüzem-nagyüzem) külön állattartó rendeletben kell meghatározni.
- (4) Mezőgazdasági terület szennyvízzel történő öntözése tilos.

VII. FEJEZET¹⁵⁷

Természeti és művi értékvédelem

Természeti értékek országos védelme

36. §¹⁵⁸

- (1) ¹⁵⁹
- (2) A közigazgatási területen található kunhalmok országos jelentőségű – ex lege – védett természeti emlékek.
- (3) Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek az ún. Natura 2000 területek¹⁶⁰. Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek helyrajzi szám szerinti felsorolását a 2. függelék tartalmazza.”

Természeti értékek helyi védelme¹⁶¹

36/A. §

- (1) A város közigazgatási területén belül a helyi természeti területeket a 3. függelék tartalmazza.
- (2) Az Élővíz-csatornához közvetlenül tartozó mezőgazdasági területen tilos repülőgépes vegyszerezést végezni, valamint más, a területet károsító tevékenységet folytatni.
- (3) ¹⁶²Az Eg-V, Ee-V és Eo-V övezetekben a tervet legalább a tervezett létesítmény nyilvántartási térképen feltüntetett utakkal határolt környezetére kell kidolgozni, értelemszerűen megfelelő tartalommal. Természetvédelmi, illetve azzal határos terület esetében a tervet az Építészeti Műszaki Tervtanács véleményezi, de az építésügyi hatóság az övezetek más területén is előírhatja az Építészeti Műszaki Tervtanács véleményének kikérését.
- (4) Védett természeti területen – a vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ övezeti előírásai mellett – építményeket csak:
- a) a terület környezeti értékeinek, a növényzet hagyományos, kialakult jellegének megőrzésével,
 - b) a környezetet zavaró és veszélyeztető hatások kizárásával szabad elhelyezni.
- (5) A „Helyi jelentőségű természeti érték”-ek védelem alá vont értékeit a vonatkozó helyi önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően kell kezelni.
- (6) A vandhátí vízáadó réteg megfűrése, új kutak engedély nélküli létesítése – a vízkészlet mennyiségi védelme érdekében – tilos. A meglévő kutak és telekterületük eredeti funkciójukban megtartandók. A makkoshátí vízmű kútjainak vízáadó rétegeire kutat telepíteni tilos.
- (7) A régészeti érdekű területekről vagy régészeti lelőhelyről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.
- (8) Az Ev-V, Eg-V, Ee-V, Eo-V és Má-1v, Má-Mv, Mk-V jellegvédett mezőgazdasági, illetve erdő övezetek, amelyekben bármely épület és egyéb építmény kialakítása során a (9) és (10) bekezdésekben foglaltakat is érvényesíteni kell.

(9)¹⁶³

(10)¹⁶⁴

¹⁵⁷ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 17. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁵⁸ Módosította a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 18. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁶⁰ A Natura 2000 területekre a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak.

¹⁶¹ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 19. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁶² Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

Művi értékvédelem¹⁶⁵¹⁶⁶
36/B §

Országos védelem¹⁶⁷¹⁶⁸
36/C

Helyi védelemben részesülő egyedi értékek¹⁶⁹
36/D. §¹⁷⁰

Helyi védelem alatt álló területek¹⁷¹¹⁷²
36/E. §

Településkép-védelem¹⁷³¹⁷⁴
36/F. §

VIII. FEJEZET¹⁷⁵
Egyéb előírások

Egyéb sajátos jogintézmények követelményrendszere
37. §

(1) ¹⁷⁶

(1) A SZT-ben meghatározott kiszolgáló és lakóút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet (területrészt) az önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között lejegyezheti.

(2) ¹⁷⁷¹⁷⁸

(3) ¹⁷⁹Abban az esetben, ha a „feltételhez kötött beépítés” jelű területeken a SZT szerint káros környezeti hatás alakul ki, annak elhárításáig a terület beépítését célzó telekalakítás sem engedélyezhető.

(4) ¹⁸⁰

(5)

Sajátos előírások

¹⁶⁵ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 20. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁶⁷ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 21. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁶⁹ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 22. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁷¹ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 23. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁷² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁷³ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 24. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁷⁵ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 25. §-a. Hatályos 2011 okt.23-tól.

¹⁷⁶ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.

¹⁷⁷ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹⁷⁸ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.

¹⁷⁹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.2.§(4)Hatályos:2010.XI.22.


¹⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.

38. §

A HÉSZ előírásait a következőkben felsorolt, a meghatározott területekre érvényes sajátos előírásokkal együtt kell alkalmazni:

- (1) A **Békéscsaba Ipari Park** Szarvasi út – Éva utca – Jonatán utcai kertek északi határa – 0880 hrsz. út közti területére az alábbi sajátos előírások vonatkoznak:

a) A területre vonatkozó előírások szempontjából az alkalmazott fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni:

1. *disztribúciós terület: jellemzően az áruk, termékek, javak elosztásával, szállításával és a szállítás-szervezésével kapcsolatos tevékenységek céljára kijelölt terület, melyet kiegészítenek az ezzel kapcsolatos tevékenységek (pl.: csomagolás, összeszerelés, stb.)*
2. *elsődleges rendeltetés: A vegyes területhasználatra kijelölt területen az a létesítmény(csoport), mely meghatározza a területen elhelyezhető egyéb létesítmények kialakításának - ezen keresztül - üzemeltetésének feltételeit. (pl.: más létesítmény abban az esetben helyezhető el, ha annak káros környezeti hatásai (kibocsátás) megfelel az -nek megfelelő létesítményekre előírt károsanyag kibocsátás határértékeinek. Azaz a létesítmény nem terheli nagyobb mértékben a környezetet, mint az elsődleges rendeltetés szerinti létesítmény).*
3. *ipari termelő tevékenység: a gazdasági tevékenységek ágazati osztályozása (TEÁOR) alapján a feldolgozóipar, a villamosenergia-, gáz-, hő- és vízellátás és az építőipari tevékenység. Ezek közül az alábbiak:*

TEÁOR 15	Élelmiszerek és italok gyártása
TEÁOR 16	Dohánytermékek gyártása
TEÁOR 17	Textiliák gyártása
TEÁOR 18	Ruházati termékek gyártása, szőrmekikészítés és -festés (183 Szőrmekikészítés és -festés, szőrmecikkek gyártása nélkül)
TEÁOR 19	Bőrkikészítés, bőrtermékek és lábbeli gyártása (191 Bőrcserzés és -kikészítés, nélkül)
TEÁOR 20	Fafeldolgozás (201 Fűrészáru- és falemezgyártás nélkül)
TEÁOR 21	Papír és papírttermékek gyártása (210 Papír és papírttermékek gyártása nélkül)
TEÁOR 22	Kiadói és nyomdaipari tevékenység, hang- és kép- felvételek sokszorosítása
TEÁOR 28	Fémfeldolgozási termékek gyártása
TEÁOR 29	Gépek, gépi berendezések gyártása és javítása
TEÁOR 30	Irodagép- és számítógépgyártás
TEÁOR 31	Villamosipari gépek és készülékek gyártása és javítása (314 Akkumulátor- és szárazelemgyártás nélkül)
TEÁOR 32	Híradástechnikai termékek gyártása és javítása
TEÁOR 33	Műszergyártás és -javítás
TEÁOR 34	Közúti járműgyártás
TEÁOR 35	Egyéb járművek gyártása és javítása
TEÁOR 36	Bútorgyártás, egyéb feldolgozóipari termékek gyártása
TEÁOR 40	Villamosenergia-, gáz- és hőellátás (csak a helyi ellátáshoz szükséges)
TEÁOR 41	Víztermelés, -kezelés és -elosztás (csak a helyi ellátáshoz szükséges)
TEÁOR 45	Építőipar

4. *kizárt funkció: az (építési) övezetben el nem helyezhető rendeltetés*
5. *komplex környezeti hatásvizsgálat: a vonatkozó jogszabályban (152/1995. (XII. 12.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek köréről és az ezzel kapcsolatos hatósági eljárás részletes szabályairól) előírt tartalmú vizsgálat*
6. *logisztikai terület: jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával és szállításával és a szállítás-szervezésével kapcsolatos tevékenységek céljára kijelölt terület*
7. *más rendeltetés: A terület, övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő rendeltetés.*
8. *nagykereskedelmi létesítmény: az áruknak, termékeknek a termelők és viszonteladók közötti nagy tértelben történő közvetítésére alkalmas létesítmény.*

szabályozási vonal: a telek közterületi határvonala.

A szabályozási vonalat övezeti határként és telekhatárként kell értelmezni.

9. *szolgáltatás: az árubeszerzésnek és az építési beruházásnak nem minősülő, visszerhes szerződés alapján végzett tevékenység, beleértve - tekintet nélkül arra, hogy a tevékenység jogszabályban jogosultsághoz kötött-e vagy sem - jegybanki és pénzügyi tevékenységet, az értékpapír-forgalmazást, a műsorszolgáltatást, a kutatási-fejlesztési tevékenységet, a terület- és településrendezési tervezést is.*

TEÁOR 50	Közúti jármű- és üzemanyag-kereskedelem
TEÁOR 51	Nagykereskedelem (közúti jármű- és üzemanyag- kereskedelem nélkül)
TEÁOR 52	Kiskereskedelem (közúti jármű- és üzemanyag- kereskedelem nélkül)
TEÁOR 55	Szálláshely szolgáltatás és vendéglátás
TEÁOR 60	Szárazföldi és csővezetékes szállítás
TEÁOR 61	Vízi szállítás
TEÁOR 63	A szállítás kiegészítő tevékenységei
TEÁOR 64	Posta és távközlés
TEÁOR 65	Pénzügyi tevékenység, a biztosítás és a nyugdíjalap-kezelés nélkül
TEÁOR 66	Biztosítás és nyugdíjalap-kezelés, a kötelező társadalombiztosítás nélkül
TEÁOR 70	Ingatlanügyletek
TEÁOR 71	Ingóvagyon kölcsönzése
TEÁOR 72	Számítástechnikai és ehhez kapcsolódó tevékenységek
TEÁOR 73	Kutatás és kísérleti fejlesztés
TEÁOR 74	A gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás
TEÁOR 75	Közigazgatás, védelem; kötelező társadalombiztosítás
TEÁOR 80	Oktatás (801 Alapfokú oktatás és óvodai nevelés nélkül)
TEÁOR 85	Egészségügyi és szociális ellátás (851 Humán egészségügyi ellátás: csak a helyi ellátáshoz szükséges, 852 Állategészségügyi tevékenység)
TEÁOR 90	Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltatás (csak a helyi ellátáshoz szükséges, 902 Hulladékkezelés, köztisztasági tevékenység kivételével)
TEÁOR 91	Tagsági viszonyon alapuló, máshova nem sorolt szervezetek közösségi, társadalmi tevékenysége
TEÁOR 92	Szórakoztató, kulturális és sporttevékenység
TEÁOR 93	Egyéb szolgáltatás (9303 Temetkezés szolgáltatás kivételével)

10. *városrendezési hatástanulmány: a beavatkozás városrendezési következményeit feltáró tanulmány, melyben minden esetben ki kell térni:*

1. *a beavatkozás környezeti hatásaira,*
2. *a komplex környezeti hatásvizsgálat szükségességére és*
3. *amennyiben az előfordul a környezetet veszélyeztető anyagok tárolására,*
4. *az értékelésben arra, hogy az építmény megfelel-e a HESZ előírásainak.*
5. *Az építésügyi hatóság előírhatja, hogy a városrendezési hatástanulmány ki térjen:*
 - *a közlekedési,*
 - *közmű és*
 - *környezetvédelmi kérdésekre,*
 - *városépítészeti és építészeti kérdésekre, továbbá*
 - *a beavatkozás városrendezési hatásainak az engedélyezési eljárás keretében történő megítéléséhez szükséges egyéb kérdésekre is.*

11. *védőtávolságot nem igénylő termelő technológiák: amelynek környezeti hatásai (káros-anyag kibocsátása) a telek (terület) határán nem haladja meg a területre, illetve a csatlakozó területre előírt kibocsátás megengedett határértéket.*

b) ¹⁸¹

- c) *A rendeletben meghatározottól eltérő rendeltetésű létesítmény esetében a rendeletnek való megfelelést - un. városrendezési hatástanulmányban - igazolni kell. Az I. fokú építésügyi hatóság a környezetet nyilvánvalóan nem befolyásoló létesítmény esetében a városrendezési hatástanulmány kidolgozásától eltekinthet.*

¹⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.16.§

d) *A fedvényterv területén:*

1. *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
2. *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
3. *igazgatási, egyéb irodaépület,*
4. *árubemutató-terem,*
5. *üzemanyag-töltő állomás,*
6. *sportépítmény, továbbá*
7. *egyéb közösségi szórakoztató épület*
8. *és az azok működéséhez illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények*
9. *és ezek kiegészítő egységeit magukban foglaló építmények helyezhetők el.*

e) *A területen a melléképítmények közül:*

1. *közmű-becsatlakozási műtárgy,*
2. *hulladéktartály-tároló,*
3. *kerti építmény,*
4. *lábbon álló kerti tető, legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,*
5. *kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő,*
6. *zászlótartó-oszlop*
helyezhető el.

f) *Építmények elhelyezése (építési hely)*

1. *A területen az építmények a szabályozási tervlap szerint kialakított telkeken helyezhetők el.*
2. *Az előkert és a hátsókert méreteit a mellékelt szabályozási terv tartalmazza.*
3. *Az oldalkert mérete: 5,25 m.*

g) *Épületek kialakítása*

1. ¹⁸²
2. ¹⁸³
3. *Meglévő épület bontása esetén új épület csak jelen szabályzatnak megfelelően helyezhető el.*
4. ¹⁸⁴
5. *A területre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján kidolgozott terv szerint végezhető az alábbi munkák:*
 - *új épület létesítése,*
 - *a meglévő építmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás (pl.: a meglévő épület részleges, teljes bontása, magastető létesítése, tetőtér-beépítés, emeletráépítés, pinceátépítés, bővítés, toldalékpépítés), továbbá*
 - *az eredeti terep 1,0 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka.*
 - *A földmunkák esetében, ha arra a meglévő közműhálózat javítása vagy rekonstrukciója miatt kerül sor, a fentebbi kötelező előírásoktól az I. fokú Építésügyi Hatóság eltekinthet.*

h) ¹⁸⁵

¹⁸² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁸³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

i) ¹⁸⁶

j) A Gksz-5 jelű építési övezetben:

1. Az építési övezetek teljes közművesítéssel kialakított telkein építmények az építési hely(ek)en helyezhetők el az övezeti előírások és az egyéb előírások keretei között.
2. Az építési övezetek telkein az építési hely területe – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – a terepszint alatt 100%-ban beépíthető.
3. A telek be nem építhető részeként jelölt területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, azon belül építményt, melléképítményt elhelyezni csak az illetékes szakhatóságok előzetes állásfoglalása alapján szabad.

k) Közlekedés

1. A területen az utcák szabályozási szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
2. A 44. számú országos főközlekedési út tengelytől számított 100 m-es távolságon belül az építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
3. A 44. számú országos főközlekedési út beépítésre szánt területek mentén, illetve közötti (belterület) szakaszának szabályozási szélessége – a helyszükséglet meglévő műtárgyak figyelembe vételével történő méretezése, illetve az illetékes szakhatóságok eltérő rendelkezése hiányában – az út tengelyétől legalább 20,00-20,00 m kell legyen.
4. A 44. számú országos főközlekedési út mentén a mellékelt szabályozási tervben a telek be nem építhető részeként meghatározott zöldfelületet az illetékes szakhatóságok közreműködésével kell kialakítani.

l) Korlátozások és tilalmak jegyzéke (melléklet)

Megjegyzés: az adatok a 2000. márciusi állapotot rögzítik, azok folyamatos kiegészítése szükséges!

Korlátozások 1. Veszélyeztetett területek

A területen annak talajadottságai és a tervezett beavatkozások (talajtakaró, tereplépcsők, rézsűk, töltések, egyéb földművek, stb.) miatt gondos, körültekintő környezet- és műszaki tervezés illetve kivitelezés szükséges. Ennek megfelelően biztosítani kell az alábbiakat:

1. felszíni vízrendezés,
2. csapadékvíz elvezetése,
3. esetleges szivárgó talajvizek lokális rendezése, elvezetése,
4. talajcserek, finomtűkrök szükség szerinti tömörítésének megtervezése és megvalósítása,
5. útarokok, vízelvezető rendszerek burkolatának vízzáró megoldása, az altalaj védelme (térburkolatokkal),
6. további vizsgálatok:
 - a talajtakaró réteg részletes feltárása fűrésszel, kutatógödrökkel és fizikai tulajdonságainak részletes laboratóriumi vizsgálata az MSz 15008-1989 előírásai szerint
 - az úttervezési előírásoknak megfelelő részletes laboratóriumi vizsgálatok (fagyveszély, CBR%).
7. a területen az arra érzékeny építmények és technológiák esetében aktív szeizmikus tevékenységgel kell számolni.

(2) Az **Andrássy út – Temető sor – Vécsey utca – Tulipán utca közti telektömb** területére az alábbi sajátos előírások vonatkoznak:

- a) lakások, ezek kiegészítő egységei, szálláshelyek (szállásszolgáltató egységek), továbbá ezek kiegészítő egységei, igazgatási, ill. igazgatási célú iroda, irodaház rendeltetési egysége(k), oktatási, egészségügyi épület(ek), kereskedelmi, szolgáltató, oktatási létesítmény szomszédságában külön jogszabály szerint elhelyezhető vendéglátó egysége(k), egyéb közösségi szórakoztató épület(ek) és kiszolgáló egység(ek), amely(ek)ben a gazdasági célú használat az elsődleges, sportpálya, sportlétesítmény, továbbá parkolóház és ezek kiegészítő egységeit magukban foglaló építmények helyezhetők el;
- b) a melléképítmények közül: közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó-oszlop helyezhető el;

c) ¹⁸⁷

¹⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

- d) A terület a zaj elleni védelem szempontjából átlagos érzékenységgű övezetbe tartozik, a területen elhelyezhető létesítmények megengedett üzemi egyenértékű hangnyomásszintje 6-22 óráig 55 dBA, 22-6 óráig 45 dBA lehet.
- e) ¹⁸⁸189
- f) ¹⁹⁰
- g) Az Andrássy útról és a Vécsey, illetve Tulipán utcákról - a szabályozási terven irányadóan megjelölt helyen - kisíves és nagyíves kanyarodásra egyaránt igénybe vehető csatlakozás létesíthető a szakhatósági eseti előírásai és feltételei betartásával. Az Andrássy út keresztmetszeti elrendezését - fasorát is beleértve meg kell tartani.
- h) Az Andrássy útról, ill. a Vécsey utcáról nyíló - a szabályozással érintett tömbbelsőben kialakított közterületek magántulajdonban levő - közforgalom előtt a jelen szabályzat szerinti feltétellel megnyitott területek. Az így kialakított közterületen gyalogos és jármű közlekedésre, valamint gépkocsi parkolásra alkalmas út felületek, hulladékgyűjtő tárolóhelyek, közmű vezetékek és műtárgyak helyezhetők el. A területet közforgalom céljára megnyitott magánterületként kell kialakítani (magánút), amely a nem lakás célú rendeltetési egységek nyitvatartási idején túl a közforgalom előtt elzárható.
- i) A telek területének legalább 10 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani. Ez a felület fák telepítése esetén az átlagos lombkorona vetületével csökkenthető.
- j) Az épülettel egyidejűleg annak rendeltetése szerint az országos érvényű jogszabályban előírt számú személygépkocsi várakozóhelyek 60 %-át telken (épületen) belül, illetőleg ha a szabályozási terv megengedi a csatlakozó közterületet is igénybe véve kell megépíteni. Ez a kötelezettség pénzben nem váltható meg, és átalakítás, rendeltetésváltozás esetén is fennáll.
- k) A szabályozási terven megjelölt építési vonalak és az Andrássy út, ill. a Temető sor felőli szabályozási vonal közti telekterületek első sorban az épületekben elhelyezett nem lakás célú rendeltetési egységeket kiszolgáló személygépkocsi várakozóhelyek elhelyezésére szolgálnak.
- l) ¹⁹¹
- m) Az Andrássy út - Temető sor - Vécsey utca - Tulipán utca által határolt tömb területén az Andrássy útról, ill. a Vécsey utcáról nyíló a tömbbelsőben kialakított, a közforgalom céljára a jelen szabályzat szerinti feltétellel átengedett (magán)területen (magánút) az út csak a földgáz és a csapadék, illetve szennyvíz vezetékek elhelyezése után építhető ki.
- n) Az Andrássy út - Temető sor - Vécsey utca - Tulipán utca által határolt tömb területén a településszerkezet megőrzése és a városkép alakítása érdekében az illetékes építésügyi hatóság – a vonatkozó jogszabályok keretei között – beépítési kötelezettséget írhat elő a területen az állami és önkormányzati tulajdonú telkekre vonatkozóan.
- (3) A **Vandhádi út – Varságh Béla u. - Zsák u. - elkerülő út által határolt** területre az alábbi sajátos előírások vonatkoznak:
- a) *Falusias lakóterület:*
1. A területre a teleknagyság kivételével az alábbi övezetek előírásai alkalmazandók:
oldalhatáron álló beépítés esetén: Lf-OK2,
szabadonálló beépítés esetén: Lf-S1,
a kialakult kis telekszélesség miatt ikres beépítés esetén: az épület elhelyezésének kivételével: Lf-OK1
 2. ¹⁹²
 3. Az egyes övezetekben építési engedélyt csak akkor lehet kiadni, ha a teljes közműellátás feltételei adottak.

¹⁸⁸ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.14.§ Hatályos:2010.XI.22.

¹⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

¹⁹² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

4. A szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvízgyűjtő kialakítása megengedett.
 5. A csapadékvíz-hálózat kiépítésétől nem lehet eltekinteni.
 6. A Vízműtől a 0522/9 hrsz-ú telken levő vízműkúthoz vezető ivóvízvezetékéről új bekötés nem létesíthető; azt ki kell váltani a kialakuló új utcán levő nyomvonalra.
 7. A közművek tervezésénél irányadónak kell tekinteni az alátámasztó munkarész műleírásban megfogalmazottakat.
 8. A 0522/28 hrsz-ú terület regionális ivóvízvezeték és azok védőtávolságai által érintett részén önálló építési telek nem alakítható ki. Nem építhető – Varságh Béla utcával párhuzamos – kerítés az érintett sávon; a terület művelése a vonatkozó szabványok betartásával megengedett.
- b) 30 cm mélységet meghaladó földmunka esetén – építési engedélyezési eljárás keretén belül – értesítendő a Békés Megyei Múzeumok Igazgatósága.
- (4) **A Szarvasi út – elkerülő út – 0782, 0770 és 0766 hrsz dűlőutak és a 07937 hrsz csatorna által határolt területre az alábbi sajátos előírások vonatkoznak:**
- a) Az egyes övezetekben csak a szabadonálló beépítés megengedett. Az előkert mérete 10,0m, az oldalkert mérete min. 6,0m.
 - b) A fent meghatározott területre 2004. évben készült külön szabályozási terv eredeti példányán feltüntetett javaslattól eltérő módon új telkeket csak elvi telekalakítási engedélyezési eljárás keretein belül lehet kialakítani. Ezen eljárásnak legalább egy telekcsoporthoz kell kiterjednie, a telekhatárvonalak irányát a terven szereplő telekhatárokkal párhuzamos vonalakként lehet kialakítani.
Új telket csak úgy lehet kialakítani, hogy a telek területéből a nagyfeszültségű vezetékek védőterületei 40%-nál nagyobb részt nem fedhetnek le.
Azokon a telkeken, melyek telekhatára mezőgazdasági területtel határos, a határos telekhatáron min. hármas fasort kell telepíteni.
 - c) Az egyes övezetekben építési engedélyt csak akkor lehet kiadni, ha a telek teljes területét művelés alól kivonták és a teljes közműellátás feltételei adottak. A szennyvízhálózat kiépítéséig telkenként max. 10 fő létszámig zárt szennyvízgyűjtő kialakítása megengedett.
A szükséges oltóvizet – az építési engedélyezési eljárás során méretezett – oltóvíz tározók létesítésével kell biztosítani.
 - d) A 44-es számú országos főút tengelyvonalától mért 30 m-es sávon belül épületet nem szabad elhelyezni.
A közlekedésből származó környezeti terhelésre érzékeny épületet olyan távolságra szabad elhelyezni, hogy az épületfajtára előírt környezetvédelmi paraméterek teljesíthetők legyenek. Ezek teljesülését az építési engedélyezési eljárás során kell tisztázni ill. betartatni.
 - e) Magánút min. 12,0m szélességgel alakítható ki. Az út kialakítása során annak belső végét úgy kell megépíteni, hogy az tehergépjármű megfordulását lehetővé tegye.
A magánút területén gondoskodni kell a hozzá kapcsolódó telkek közműellátásáról, beleértve a csapadékvíz elvezetését is közterületen levő befogadóig.
 - f) Az ellátó közművezetéseket közterületen kell vezetni. Ettől eltérni csak valamennyi érintett fél együttes hozzájárulásával lehetséges. A közműveket a SZ-2 jelű terven ábrázoltaktól eltérően akkor lehet elhelyezni, ha valamennyi szükséges közmű elhelyezhetőségét a tervező igazolja, valamint a javasolt megoldás nem jelent többletköltséget vagy azt az érintett telektulajdonosok vállalják.
 - g) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen tilos állattartó épületet elhelyezni.
Az Má-1 és Má-B övezet területeit, ha azt valamely egyéb biztonsági előírás nem tiltja, be lehet erdősíteni.

- h) A területen áthúzódó nagyfeszültségű szabadvezetékek védőtávolságain belül csak a vonatkozó jogszabályokban esetlegesen megengedett létesítményeket szabad elhelyezni; a biztonsági sávval érintett telekrészeket a kötelező aktív zöldfelület kialakítására kell felhasználni.

i) *Levegőtisztaság védelem:*

Az egyes létesítmények építési engedélyezési eljárásába – bejelentés köteles légszennyező forrás létesítése esetén – a környezetvédelmi felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni. Engedélyköteles légszennyező forrás és 140 kW_{th} feletti névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezés esetén, a felügyelőség hozzájárulása szükséges.

Hűtő-, légkondicionáló és hőszivattyú berendezések hűtőköreiben csak engedélyezett „szabályozott vegyületek” használhatók hűtőközegként.

Szag, bűzhatást okozó létesítmény nem helyezhető el a területen. Levegővédelmi okból védelmi övezet kialakítására kötelezett létesítmény akkor helyezhető el, ha a védelmi övezet saját telken vagy a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulásával, részben az ő területükön is kialakítható, és a védelmi övezetet a környezetvédelmi hatóság határozatában kijelölte. (A kijelölt védelmi övezetben nem lehet lakóépület.)

k) *Zaj-és rezgés elleni védelem:*

Környezeti zajt kibocsátó tevékenység a területen elhelyezhető. A zajkeltő telephely telekhatárán a kibocsátott zajra megengedett, maximális A-szint: L_{Aeq} = max. 70 dB(A)

A Szarvasi út menti kereskedelmi, szolgáltató területen szolgálati lakásokat úgy kell kialakítani, hogy a közlekedési eredetű zajra a 65/55 dB(A) (nappal/éjjel) határérték teljesüljön.

l) *Hulladékkezelés:*

A hulladékok szelektív gyűjtését meg kell oldani.

A hulladékok hasznosításáról, ill. ártalmatlanításáról a területen működő vállalkozásoknak saját felelősségi körben kell gondoskodni.

Bűzhatást okozó, undort keltő vagy fertőzésveszélyt jelentő hulladékok nem gyűjthetőek, ezeket a keletkezésük után el kell szállítani (műtárgyból kiszippantott olajos iszap, zsírfogó hulladéka, stb.).

m) *Víz- és talajvédelem:*

A felszín alatti vízre és a földtani közegre kockázatot jelentő tevékenység végzése csak a környezetvédelmi felügyelőség hozzájárulásával történhet.

A kamionparkolók és a 100m² meghaladó személygépkocsi-parkolók ill. a szennyezéssel veszélyeztetett térburkolatok csapadékvizét olajleválasztón előkezelve lehet csak a csapadékvíz-rendszerbe vezetni.

Építési feltételek **39. §**

(1)

(2) ¹⁹³

IX. FEJEZET¹⁹⁴

Záró rendelkezések

40. §

¹⁹³ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.

¹⁹⁴ Létrehozta a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 26. §-a. Hatályos 2011. X. 23-tól

- (1) A HÉSZ rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indított közigazgatási ügyekben kell alkalmazni.
- (1) A rendelet (HÉSZ) hatályba lépésével egyidejűleg a Békéscsaba Megyei jogú Város területére vonatkozó korábbi Békéscsaba Megyei jogú Város Településrendezési Tervéről szóló 35/2000. (IX. 21.) sz. rendelet és annak módosításai, továbbá a következő önkormányzati rendeletek és szabályozási tervek:
1. 25/2000. (V.11.) Békéscsaba Ipari Park szabályozási terve
 2. 26/2000. (V.11.) Andrásy út - Temető sor – Vécsey utca – Tulipán utca által határolt tömb szabályozási terve
 3. 6/2001. (II.22.) Szarvasi út – Szabolcs utca – Szerdahelyi út – MÁV vágány által határolt tömb szabályozási terve
 4. 15/2002. (VII.11.) Tompa utca – Táncsics utca által határolt terület szabályozási terve
 5. 5/2006. (I.26.) Vandhádi út – Varságh Béla u. – Zsák u. - elkerülő út közti terület szabályozási terve
 6. 5/2006. (I.26.) Belterületi határ – Szarvasi út – elkerülő út – 0782, 0770 és 0766 hrsz. utak és a 0793/7 hrsz. csatorna közti terület szabályozási terve
 7. 5/2006. (I.26.) Gyulai út – Trófea u. – elkerülő út – Fészek u. közti terület szabályozási terve
 8. 18/2006. (VI.8.) Volt Dugonics laktanya szabályozási terve
 9. 21/2006. (VII.6.) Téglagyári tavak szabályozási terve
 10. 26/2006. (VIII.23.) Szarvasi út - Szekérsor – Vasútvonal – gazdasági területek szabályozási terve
 11. 9/2007. (II.19.) Négy önálló terület szabályozási terve
 12. 11/2007. (IV.2.) Csaba Center bővítés szabályozási terve
 13. 29/2007. (IX.19.) Szarvasi úti „kisdelta” szabályozási terve hatályukat veszti.
- (3) ¹⁹⁵
- (4) ¹⁹⁶A rendelet 17.§ (6) bekezdésében meghatározott lakás építésére vonatkozó korlátozásokat az Má-1k*, Má-Mk* és Má-Vk * övezetek vonatkozásában csak a szennyvíztisztító telep 2012. évben megindult rekonstrukciója során kialakításra kerülő új szennyvíztisztítási technológia üzembe helyezéséig kell alkalmazni.
- (5) A helyi védelem feltételeiről önkormányzati rendeletben kell rendelkezni.
- (6)
- (7) ¹⁹⁷198199200201202203204205206207208209210211212213214Ez a rendelet a 2023. november 16-án lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: 26/2017. (VI.23.) önk. rendelet.

¹⁹⁶ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

¹⁹⁷ Módosította a 33/2018.(XII.20.) önk. rendelet 20.§-a. Hatályos: 2018. XII.20-tól.

¹⁹⁸ Módosította a 11/2019. (IV. 26.) önk. rend. 4.§-a. Hatályos 2019. V. 11-től

¹⁹⁹ Módosította a 17/2019.(VIII.16.) önk. rend.9.§ Hatályos:2019.VIII.17-től

²⁰⁰ Módosította a 21/2019.(XII.2.) önk. rend.11.§ Hatályos:2019.XII.3-tól

²⁰¹ Módosította a 13/2020. (VI.18.) önk. rend. 2. §-a. Hatályos 2020. VII.1-től.

²⁰² Módosította a 17/2020. (VII.6.) önk. rend. 4. §-a Hatályos 2020. VII.6-tól.

²⁰³ Módosította a 21/2020. (IX.21.) önk. rend. 4. §-a Hatályos 2020. X.13-tól.

²⁰⁴ Módosította a 22/2020. (XI.5.) önk. rend. 4. §-a Hatályos 2020. XI.6-tól.

²⁰⁵ Módosította a 23/2021. (VI.30.) önk.rend Hatályos 2021. VII.01-től

²⁰⁶ Módosította a 28/2021. (XI.9.) önk.rend Hatályos 2021. XI.10-től

²⁰⁷ Módosította a 4/2022. (III.2.) önk.rend. Hatályos 2022.III.3-tól

²⁰⁸ Módosította a 9/2022. (V.3.) önk. rendelet 4.§-a. Hatályos: 2022.V.4-től.

²⁰⁹ Módosította a 14/2022. (IX.28.) önk. rendelet 7.§-a. Hatályos: 2022.IX.28-tól.

²¹⁰ Módosította a 19/2022. (XI.16.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2022. XI.16-tól.

²¹¹ Módosította a 24/2022. (XII.21.) önk.rendelet 2. §-a. Hatályos: 2022. XII.21-től

²¹² Módosította a 4/2023. (II.28.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2023. III.1-től

²¹³ Módosította az 5/2023. (IV.13.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos: 2023. IV.14-től.

²¹⁴ Módosította a 19/2023. (XI.15.) önk.rendelet 3. §-a. Hatályos 2023. XI.16-tól.

(5) MELLÉKLETEK

1. melléklet: Értelmező rendelkezések

1. **alapfokú ellátás:** a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási-, nevelési-, egészségügyi- és szociális, a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl.: óvoda, általános iskola, gyermek- és felnőtt házi-orvosi szolgálat: legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság, stb.).
2. **állattartás célját szolgáló építmények:** állatok elszállásolására, szaporítására, nevelésére szolgáló építmény (ól, akol, istálló, ketrec, karám,...)
3. **átépítés:** a meglévő épület részleges vagy teljes bontásával végrehajtott átalakítása.
4. **belváros:** Élővíz-csatorna déli partja, Bajza utca, Bartók Béla utca, Gábor Áron utca, Trefort utca, Illésházi utca, Jókai utca, Luther utca, Kossuth tér, Kiss Ernő utca által körbezárt terület
5. ²¹⁵**beépítési terv:** tömbtelkes építési övezetbe tartozó területen tervezett építés vagy meglévő épület bővítése illetőleg egynél több telket kiszolgáló magánút tervezése esetén elsősorban a terv tervtanácsi bemutatásához készítendő, az egész érintett telektömböt ábrázoló helyszínrajz. Építési munka beépítési tervén ábrázolni kell az építési helyeket amelyen belül az egyes építmények elhelyezhetők, az építési hely beépíthetőségének mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, az út- és közműlétesítményeket, a gépjármű tárolók és várakozóhelyek helyét és a zöldfelületeket, továbbá minden olyan elemet, ami a tervezett építés meglévő beépítéshez való illeszkedésének megítéléséhez szükséges. Magánút kialakítása esetében a tervnek tartalmaznia kell minden olyan adatot, ami szükséges annak ellenőrzéséhez, hogy a rendelet 14.§-ában foglaltak teljesülnek.
6. **egyedi szennyvíztisztítás:** a keletkező szennyvizekkel történő önálló -a közcsatorna-rendszerrel független - elbánás, tisztítás
7. **előírt telekméret:** a telek rendeletben meghatározott legkisebb szélessége, mélysége és területe
8. **energiaközművek:** a közüzemi energia-ellátás (villamos-, gáz-, távhő-, stb.) létesítményei.
9. ²¹⁶**építészeti-, városrendezési- és környezeti hatástanulmány:** építészeti és városrendezési tervezői vagy szakértői jogosultsággal rendelkező tervező vagy szakértő által készített olyan szöveges és rajzi (ábrák) munkarészeket tartalmazó dokumentáció, amely a tervezett beépítés megvalósulása után fellépő építészeti, városrendezési és környezeti hatásokat, a tervezett építmények megvalósulásának következményeit egységesen vizsgálja és elemzi. A szakvéleményben ki kell térni a felvetett építészeti, városrendezési probléma tervezett beépítés következményeként fellépő összes olyan probléma ismertetésére, amely hátrányosan befolyásolhatja a természeti vagy az épített környezetet. A szakvéleményben vizsgálni szükséges:
 - 9.1.a tervezett beépítés és szomszédos telkek viszonyát,
 - 9.2.a szomszédos telkek beépíthetőségét a tervezett beépítés megvalósulása esetén,
 - 9.3.a tervezett beavatkozás megvalósítása során alkalmazható építészeti-műszaki megoldásokat,
 - 9.4.a tervezett építészeti-műszaki beavatkozások illeszkedését a telektömb és a tágabb környezet meghatározó építészeti, városépítészeti kialakult rendjéhez és megoldásaihoz,
 - 9.5.a tervezett beavatkozás és a helyi, valamint az országos építési szabályok viszonyát.
10. **érintett utcaszakasz:** az a közterületek közötti utcaszakasz ahol a tervezett telek, illetve épület áll.
11. **fásított parkoló:** olyan parkoló, melynek
 - 11.1. a parkoló szegélye mentén (a parkoló területének kontúrja mentén, illetve attól legfeljebb 1,5 méter távolságban) egymástól legfeljebb 12,5 méterenként vagy
 - 11.2. szegélyre merőleges parkolás esetén legfeljebb minden ötödik parkolóhely helyén vagy
 - 11.3. szegéllyel párhuzamos parkolás esetén legfeljebb minden harmadik parkolóhely helyén telepített

²¹⁵ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

²¹⁶ Módosította a 22/2012. (V. 29.) önk. rend. 7.§-a. Hatályos 2012.jún.25-től.

fákkal kialakított és fenntartott parkoló.

11.4. A kihelyezendő fák fajtát, illetve tőtávolságát úgy kell meghatározni, hogy, azok tőtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható korona átmérőjének a kétszeresénél.

12. **foghíjtelek:** a HÉSZ szempontjából foghíjnak minősül a be nem épített telek, ha a csatlakozó szomszédos tel(k)ek épülettel beépített(ek).
13. **gazdasági épület:** a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó préház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló épület.
14. **gyalogút:** jelzőtáblával gyalogútként megjelölt, illetőleg olyan helyi közút, amely kizárólag a gyalogosok közlekedésére szolgál, és az úttesttől tartós fizikai akadály (árok, kerítés, sövény) vagy 2 méternél nagyobb távolság választja el.
15. **gyűjtőút:** általában a településszerkezeti egység területén (lakóutak, létesítmények) keletkező közúti forgalmak összegyűjtésére szolgáló út.
16. **használati mód:** a létesítményben, építményben, helyiségben vagy területen folytatott tevékenység jellemzője (a fentiek használatának jellemző módja).
17. **helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetési egység:** olyan lakókörzetben (általában gyűjtőútnál magasabb rendű utakkal körülhatárolt lakóterületi egységben) elhelyezkedő, alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetési egység, amely jellemzően csak a lakókörzetben lakókat szolgálja ki, a város más területeiről vagy más településekről jelentős gépjármű forgalmat nem vonz.
18. **időszakos használat:** építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség nem rendszeres, állandó használata.
19. **ipari létesítmény:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény
20. **iroda:** jellemzően információk feldolgozásával, közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás, stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény.
21. **irodaépület:** jellemzően irodai funkciók elhelyezésére szolgáló épület
22. **járműtároló:** jármű tárolására szolgáló építmény vagy terület
23. **kemping:** az üdülés, szabadidő eltöltés - általában ideiglenes-jellegű - építményei, szerkezetei (sátor, lakókocsi, faház, stb.) elhelyezésére szolgáló telep
24. **kerékpárút:** jelzőtáblával kerékpárútként megjelölt helyi közút.
25. **kereskedelmi intézmények:** javak és szolgáltatások cseréjét (kereskedelmét) szolgáló létesítmény
26. **kereskedelmi szállásépület:** szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió
27. **kialakult telektömb:** közterületekkel, beépítésre nem szánt területtel vagy igazgatási határral határolt telkek összessége.
28. **kialakult beépítésű telektömb:** az a kialakult telektömb, ahol a telkek legalább 75%-a beépített. A beépített telkek arányának számítása során csak azok a telkek vehetők figyelembe, melyeken az építés – építésügyi hatósági engedély alapján – megkezdődött.
29. **kiegészítő épület:** az övezet elsődleges rendeltetésének megfelelő építmény rendeltetésszerű használatához szükséges, azt kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkácműhely, árusítópavilon, kazánház.
30. **kiegészítő rendeltetés (funkció):** az övezet fő rendeltetésének megfelelő építmény rendeltetésszerű használatához szükséges, azt kiegészítő rendeltetés.
31. **korlátozás (telekalakítási, építési):** az egyébként az övezeti és egyéb előírások szerint megengedett telekalakítás, illetve beépítés korlátozása, illetve tilalma.
32. **környezetvédelmi hatásterület:** a létesítésük idején védőterület kialakítása nélkül telepített káros környezeti hatást előidéző létesítmények olyan - szabályozási tervben külön övezetként kialakított - környezete, amelyben lakás csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával létesíthető.
33. **közúthálózat:** az országos közutak és az önkormányzati közutak összefüggő rendszere.
34. **lakóépület:** kizárólag, vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület

35. **magánút:** az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi szám alatt útként nyilvántartott, a telek és a rajta lévő építmény megközelítését szolgáló magánterület.
36. **meglévő épület** (a HÉSZ szempontjából): a területen álló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült. A szabályozási terv és a HÉSZ szempontjából az építési vagy fennmaradási engedély alapján, illetve engedély nélkül épült, de legalább tíz éve a területen álló épület.
37. **mélyfekvésű terület:** a környezet felszíni vizeinek szintje alatti, állandóan vagy időszakosan vízzel borított, illetve megfelelő lefolyás nélküli terület
38. **mezőgazdasággal kapcsolatos építmény:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei.
39. **mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat)
40. **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei.
41. **nagy szállítási forgalmú létesítmény:** ahol a napi tehergépkocsi-forgalom meghaladja a létesítményre előírt parkolók számának 5%-át.
42. **nem zavaró hatású (ipari, kézműipari, raktározási és egyéb) épület, építmény:** azok a létesítmények, melyeknek rendeltetéséből üzemeléséből eredő – közvetlen és közvetett – hatások (emissziós értékek) nem haladják meg a környező területfelhasználási egységekre (általában lakóterületre) megengedett határértéket.
43. **növényzettel fedett terület:** az a terület (felület), melyet mindig növényzet takar.
44. **övezeti határvonal:** a különböző övezeteket elválasztó (határ)vonal. Övezeti határvonal választja el az szabályozási vonalakkal határolt területen belül az eltérő övezetbe sorolt területeket. A telekhatáron húzódó övezeti határvonal - kizárólag azon a szakaszon, amely nem értelmezhető szabályozási vonalként - a telekalakításra vonatkozó szabályok keretei között módosíthatók. Egyéb módosítás csak szabályozási terv keretében megengedett. *(telekhatár módosításával övezeti határvonal, illetve szabályozási vonal nem módosulhat, kivételt képez a már kialakult beépítésű telektömbben a telek közterülettel átellenes (hátsókerti) telekhatárán húzódó, szabályozási vonalnak nem minősülő övezeti határvonal - telekalakítás kapcsán, az övezeti előírások megtartásával – történő módosítása)*
45. **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m²-t meghaladó, de legfeljebb 6 m² alapterületű építmény (a 2 m²-nél kisebb alapterületű építmény a fülke).
46. **saroktelek:** legalább két szomszédos telekhatárán közterülettel érintkező telek
47. **szabadidő-eltöltés építményei:** a pihenés, szórakozás, sportolás építményei (függetlenül attól, hogy területigényes szabad teret, területet - állatkert, vidámpark, sportpályák, strand, sí, evezés, vitorlázás, stb. - vagy zárt teret - squash, fedett uszoda, testedzés, stb. - igényelnek, önálló telken kerülnek-e elhelyezésre, továbbá jelentős zöldfelülettel kerülnek kialakításra).
48. **szabályozási vonal:** A közhasználatra és a korlátozott (köz)használatra szánt vagy a közhasználat elől elzárt területeket elválasztó vonal. A szabályozási vonalat övezeti határvonalként és telekhatárként is értelmezni kell.
49. **szintterületi mutató:** a szabályzat szempontjából a telken elhelyezhető (elhelyezett) épület(ek) valamennyi szintjének összes (bruttó) alapterületének (bruttó szintterület) az OTÉK alapján meghatározott számú gépkocsi elhelyezésére szolgáló terepszint alatti gépjárműtároló (garázs) területével, de legfeljebb – gépkocsinként a gépkocsik mozgásához szükséges területekkel együtt – 30 m²-rel, illetve a lakók terepszint alatti tárolóinak területével, de legfeljebb – lakásonként, a megközelítésre szolgáló területekkel együtt – 15 m²-rel csökkentett területének és a telek területének hányadosából képzett mutatószám.
50. **szolgáltató épület:** a TEÁOR szerint és az egyéb jogszabályban meghatározott szolgáltató tevékenység céljára szolgáló épület.
51. **telek be nem építhető része: lásd: területbiztosítás**
52. **telekhatár:** az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott területeket (telkeket) elválasztó (határ)vonal. A szabályozási- és az övezeti határvonalat telekhatárként is értelmezni kell
53. **telektömb:** a település területének legalább egy önálló ingatlanként (önálló helyrajzi szám alatt) nyilvántartott és legalább 1 hektár kiterjedésű része, melyet legalább egy oldalán közterület, illetve beépítésre nem szánt terület (belterületi határ) és/vagy az közigazgatási terület határvonala (szomszédos település) határol.

54. ²¹⁷**telepszerű beépítési mód:** zárt sorúnak vagy oldalhatáron illetve szabadon állónak nem minősíthető, továbbá az ezen beépítési módok vegyes alkalmazásával kialakult beépítési mód, jellemzően az egy telken elhelyezett több épületből álló lakó- és ipartelepek olyan beépítési módja, amelyben az épületek elhelyezését egy építési hely kijelölésével nem lehet meghatározni.
55. **terhelési határérték:** a környezetet terhelő káros hatások (légszennyező, sugár, zaj- és rezgéshatású stb.) jogszabályi rendelkezésben vagy hatósági előírásban meghatározott eltűrhető mértéke.
56. **területbiztosítás** (*telek be nem építhető része*): ahol a terv távlatán túl (de legalább a HÉSZ hatályba lépésétől számított 10 éven túl) közút kerül elhelyezésre, ott a telek(rész) beépítését a be nem építhető terület figyelembe vételével kell megállapítani, de a területbiztosítás nem teheti lehetetlenné az övezetben megengedett építmények elhelyezését. A HÉSZ szempontjából a területbiztosítás nem minősül építési tilalomnak, illetve építési korlátozásnak.
57. **többlakásos lakóépület:** kettőnél több lakás elhelyezésére szolgáló épület
58. **tömbbelső:** a meglévő közterület mentén már túlnyomó részben beépült telkek - újabb telkek kialakítására alkalmas - beépítetlen részének építési telkekké alakítása új közterület(ek) kialakításával
59. **tömegközlekedés:** menetrend alapján közlekedő gépjárművekkel végzett közforgalmú személyszállítás.
60. **út határa:** az útnak – a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsűt, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízelvezető létesítményt is magában foglaló – külső széle.
61. **út területe:** az út határai közötti terület.
62. **út:** a gyalogosok és a járművek közlekedésére szolgáló közterület, illetőleg magánterület (közút, magánút). Az egyes útfajtáknak és az út részeinek a meghatározására a közúti közlekedés szabályairól szóló jogszabályban (KRESZ) foglaltak az irányadók.
63. **útsatlakozás:** útnak, járműforgalmat szolgáló létesítmény (pl. üzemanyagtöltő-állomás) területének, illetőleg a járművek közút melletti ingatlanról közútra való ráhajtatását szolgáló területnek a közúthoz csatlakozása.
64. **üdülőegység:** üdülés céljára szolgáló rendeltetési egység.
65. **üdülőtábor:** üdülés céljára szolgáló - általában - ideiglenes építmények és szerkezetek (sátrak) elhelyezésére szolgáló terület, telep.
66. **üzemi jellegű:** a szabályzat szempontjából üzemi jellegűnek minősül a folyamatosan, folytatólag vagy rendszeresen folytatott és a saját (családi) szükségletek kielégítését meghaladó mértékű tevékenység.
67. **városrendezési beavatkozás:** a település(rész) szerkezetét, arculatát, jellemzőit megváltoztató beavatkozás.
68. **városközpont:** a város Élővíz-csatorna - Bánszky u. - Bartók Béla út - Petőfi u. - Andrássy út - Szabó Dezső u. - Illésházi u. - Jókai u. - Luther u. - Kiss Ernő u. által határolt területe, beleértve a határoló utak mindkét oldalát
69. **vegyes funkciójú épület:** több eltérő rendeltetésű rendeltetési egységet magában foglaló épület
70. **veszélyes hulladék:** hulladék jogszabály alapján meghatározott minősítése.
71. **vízgazdálkodási területek:** a vizek hasznosítása, hasznosítási lehetőségeinek megőrzése, a vizek kártételei elleni védelem és védekezés (vízkárelhárítás) céljára szolgáló terület.
72. **víziállás:** (cölöpállás, horgászállás, horgászapad, általában stégjellegű építmény) a meder talajába beépített vagy a meder talajára támaszkodó tartókra (cölöpökre, talpakra) rögzített padozat, amely a vízterületnek nem vízgazdálkodási célú (például horgászat, fürdőzés, napozás, tudományos megfigyelés, munkavégzés) használatát teszi lehetővé. A HÉSZ szempontjából csak a felépítmény nélküli víziállás minősül víziállásnak; a felépítményes víziállást épületként kell elbírálni.
73. **zajvédelmi kategória:** jogszabályban meghatározott kibocsátási határérték.
74. **zöldfelület:** többségében növényzettel fedett szabad - nem beépített - terület, területrész.

²¹⁷ Módosította a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23.-tól.

2.²¹⁸ melléklet: a HÉSZ-ben és a SZT-ben alkalmazott övezetek

1. Beépítésre szánt területek építési övezetei

1.1. Lakóterületek:

1.1.1.	Ln-1	nagyvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.2.	Ln-T1	nagyvárosias lakóterület (telepszerű)
1.1.3.	Ln-T2	nagyvárosias lakóterület (telepszerű)
1.1.4.	Ln-T3	nagyvárosias lakóterület (telepszerű)
1.1.5.	Ln-T4	nagyvárosias lakóterület (telepszerű)
1.1.6.	Ln-G	garázstelep nagyvárosias lakóterületen (telepszerű)
1.1.7.	Lk-OK	kisvárosias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.8.	Lk-O	kisvárosias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.9.	Lk-OS	kisvárosias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.10.	Lk-SK	kisvárosias lakóterület (szabadonálló)
1.1.11.	Lk-SS	kisvárosias lakóterület (szabadonálló)
1.1.12.	Lk-IK	kisvárosias lakóterület (ikresen csatlakozó)
1.1.13.	Lk-ZK	kisvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.14.	Lk-Z1	kisvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.15.	Lk-Z2	kisvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.16.	Lk-Z3	kisvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.17.	Lk-Z4	kisvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.18.	Lk-Z5	kisvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.19.	Lk-CK	kisvárosias lakóterület (csoportházas zárt sorú)
1.1.20.	Lk-E	kisvárosias lakóterület (csoportházas zárt sorú)
1.1.21.	Lke-SK	kertvárosias lakóterület (szabadonálló)
1.1.22.	Lke-SK2	kertvárosias lakóterület (szabadonálló)
1.1.23.	²¹⁹ Lke-SK3	kertvárosias lakóterület (szabadonálló)
1.1.24.	Lke-S1	kertvárosias lakóterület (szabadonálló)
1.1.25.	Lke-OK	kertvárosias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.26.	(Lke-OK*)	kertvárosias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.27.	Lke-O	kertvárosias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.28.	Lke-IK	kertvárosias lakóterület (ikresen csatlakozó)
1.1.29.	Lke-ZK	kertvárosias lakóterület (zárt sorú)
1.1.30.	Lf-SK1	falusias lakóterület (szabadonálló)
1.1.31.	Lf-SK2	falusias lakóterület (szabadonálló)
1.1.32.	Lf-S1	falusias lakóterület (szabadonálló)
1.1.33.	Lf-S2	falusias lakóterület (szabadonálló)
1.1.34.	Lf-OK1	falusias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.35.	Lf-OK2	falusias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.36.	Lf-O1	falusias lakóterület (oldalhatáron álló)
1.1.37.	Lf-O2	falusias lakóterület (oldalhatáron álló)

²¹⁸ Módosította a 9/2022. (V.3.) önk. rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. V.4-től.

²¹⁹ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

- 1.1.38. **Lf-Z** falusias lakóterület (zárt sorú)
- 1.2. Üdülőterület: **Üü -1** üdülőházas terület (szabadonálló)
- 1.3. Vegyes területek: **Vt-K1** településközpont vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.1. **Vt-K2** településközpont vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.2. **Vt-1** településközpont vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.3. **Vt-2** településközpont vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.4. **Vt-3** településközpont vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.5. **Vt-4** településközpont vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.6. **Vt-5** településközpont vegyes terület (oldalhatáron álló)
- 1.3.7. **Vt-6** településközpont vegyes terület (szabadonálló)
- 1.3.8. **Vt-7** településközpont vegyes terület (szabadonálló)
- 1.3.9. **Vt-8** településközpont vegyes terület (szabadonálló)
- 1.3.10. **Vt-9** településközpont vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.11. **Vt-10** településközpont vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.12. **Vk-1** központi vegyes terület (oldalhatáron álló)
- 1.3.13. **Vk-2** központi vegyes terület (oldalhatáron álló)
- 1.3.14. **Vk-3** központi vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.15. **Vk-4** központi vegyes terület (szabadonálló)
- 1.3.16. **Vk-5** központi vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.17. **Vk-6** központi vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.18. **Vk-7** központi vegyes terület (szabadonálló)
- 1.3.19. **Vk-8** központi vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.20. **Vk-9** központi vegyes terület (zárt sorú)
- 1.3.21. **Vk-10** központi vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.22. **Vk-11** központi vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.23. **Vk-12** központi vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.24. **Vk-13** központi vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.25. **Vk-14** központi vegyes terület (telepszerű)
- 1.3.26. ²²⁰**Vk-15** központi vegyes terület (zárt sorú)
- 1.4. Gazdasági területek:
- 1.4.1. **Gksz-1** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.2. **Gksz-2** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.3. **Gksz-3** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.4. **Gksz-4** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.4a **Gksz-5** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.5. **Gksz-6** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (zárt sorú)
- 1.4.6. **Gksz-7** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.7. **Gksz-8** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (zárt sorú)
- 1.4.8. **Gksz-9** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (zárt sorú)
- 1.4.9. **Gksz-10** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (szabadonálló)
- 1.4.10. **Gksz-11** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (telepszerű)
- 1.4.11. **Gksz-12** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (telepszerű)
- 1.4.11a **Gksz-13** gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (ipari parki)

²²⁰ Létrehozta a 26/2012.(VI. 25.) önk. rendelet. Hatályos 2012. VII. 23-tól.

1.4.11b. ²²¹ benzinkúttal)	Gksz-14	gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület (bevásárló központ
1.4.12.	Gksz-K1	kereskedelmi szolgáltató terület (telepszerű)
1.4.13.	Gksz-K2 ²²²	kereskedelmi szolgáltató terület (zárt sorú)
1.4.14.	Gipe-K	gazdasági, egyéb ipari terület (jellemzően oldalhatáron álló)
1.4.15.	Gipe-1	gazdasági, egyéb ipari terület (városgazdálkodás)(szabadonálló)
1.4.16.	Gipe-2	gazdasági, egyéb ipari terület (szabadonálló)
1.4.17.	Gipe-3	gazdasági, egyéb ipari terület (szabadonálló)
1.4.18.	Gipe-4	gazdasági, egyéb ipari terület (mg. üzem, major) (szabadonálló)
1.4.19.	Gip-K	zavaró hatású iparterület (szabadonálló)
1.5.	Különleges területek:	
1.5.1.	K-S1	különleges terület (sport, szabadidő, strand) (szabadonálló)
1.5.2.	K-S2	különleges terület (ifjúsági tábor) (szabadonálló)
1.5.3.	K-S3	különleges terület (sport, szabadidő) (szabadonálló)
1.5.4.	K-S4 ²²³	különleges terület (Kórház utcai sportpályák területe)(szabadonálló)
1.5.5.	K-KZ	különleges terület (közlekedési) (szabadonálló)
1.5.6.	K-T1	különleges terület (üzemelő temető) (szabadonálló)
1.5.7.	K-T2	különleges terület (hősi és lezárt temető) (szabadonálló)
1.5.8.	K-EÜ	különleges terület (egészségügyi) (szabadonálló)
1.5.9.	K-O	különleges terület (oktatási) (szabadonálló)
1.5.10.	K-V	különleges terület (vegyes, konferencia, szabadidő) (szabadonálló)
1.5.11.	K-NK	különleges terület (nagy kiterjedésű kereskedelmi) (szabadonálló)
1.5.12.	K-H	különleges terület (hulladék) (szabadonálló)
1.5.13.	K-H1	különleges terület (szennyvíztisztító üzemi területe) (szabadonálló)
1.5.14.	K-H2	különleges terület (szennyvíztisztító kiegészítő területe) (szabadonálló)
1.5.15.	K-H3	²²⁴ különleges terület (hulladékválogató) (szabadonálló)
1.5.16.	K-HT	különleges terület (honvédelmi) (szabadonálló)
1.5.17.	K-B	különleges terület (bánya) (szabadonálló)
1.5.18.	K-MÜ	különleges terület (mezőgazdasági üzemi terület) (szabadonálló)

2. Beépítésre nem szánt területek övezetei:

2.1. Közlekedési és közműterületek:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 2.1.1. KÖ-1 | közlekedési terület |
| 2.1.2. KÖ-2 | közmű terület |

- | | | |
|---------------------|----------|---------|
| 2.2. Zöldterületek: | Z | közpark |
|---------------------|----------|---------|

2.3. Erdőterületek:

- | | | |
|--------|-----------|----------------------------------|
| 2.3.1. | Ev | védelmi rendeltetésű erdőterület |
|--------|-----------|----------------------------------|

²²¹ Létrehozta a 19/2023. (XI.15.) önk. rend. Hatályos: 2023. XI. 16.

²²² Módosította a 22/2014. (VII. 3.) önk. rend. Hatályos 2014. VII. 26-tól.

²²³ Létrehozta a 12/2014. (VI: 5.) önk. rend. Hatályos 2014. VI. 6-tól.

²²⁴ Létrehozta a 7/2014.(III. 5.) önk.rend. Hatályos 2014. III. 6-tól.

- | | | |
|--------|-------------|---|
| 2.3.2. | Ev-V | jellegvédett védelmi rendeltetésű erdőterület |
| 2.3.3. | Eg | gazdasági rendeltetésű erdőterület |
| 2.3.4. | Eg-V | jellegvédett gazdasági rendeltetésű erdőterület |
| 2.3.5. | Ee | egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület |
| 2.3.6. | Ee-V | jellegvédett egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület |
| 2.3.7. | Eo | oktatási rendeltetésű erdőterület |
| 2.3.8. | Eo-V | jellegvédett oktatási rendeltetésű erdőterület |
- 2.4. Mezőgazdasági területek:
- | | | |
|--------|-------|--|
| 2.4.1. | Má-B | mezőgazdasági (nádas, gyeper, szántó) terület építmény építési lehetőség nélkül |
| 2.4.2. | Má-1 | mezőgazdasági (nádas, gyeper, szántó) terület |
| 2.4.3. | Má-1k | mezőgazdasági (nádas, gyeper, szántó) terület környezetvédelmi korlátozással |
| 2.4.4. | Má-V | jellegvédett mezőgazdasági (nádas, gyeper, szántó) terület |
| 2.4.5. | Má-M | meliorált mezőgazdasági (nádas, gyeper, szántó) terület |
| 2.4.6. | Má-Mv | meliorált mezőgazdasági (nádas, gyeper, szántó) terület környezetvédelmi korlátozással |
| 2.4.7. | Mk-B | mezőgazdasági (szőlő, kert, gyümölcsös) terület építmény építési lehetőség nélkül |
| 2.4.8. | Mk-1 | mezőgazdasági (szőlő, kert, gyümölcsös) terület |
| 2.4.9. | Mk-V | jellegvédett mezőgazdasági (szőlő, kert, gyümölcsös) terület |
- 2.5. Egyéb területek:
- | | | |
|--------|------------|--|
| 2.5.1. | V-1 | folyóvíz medre és partja, árvízvédelmi töltés területe |
| 2.5.2. | V-2 | állóvíz medre és partja |
| 2.5.3. | V-3 | csatorna medre és partja |
| 2.5.4. | V-4 | árvízvédelmi töltés területe |
| 2.5.5. | V-5 | vízmű kút területe |
| 2.5.6. | V-6 | szivattyú állomás területe |
- 2.6. ²²⁵Különleges területek: **K-ENB** megújuló energiaforrás (napenergia) hasznosításának céljára szolgáló övezet

²²⁵ Létrehozta a 6/2021. (III. 1.) önk. rendelet Hatályos 2021. III. 1.

3. melléklet: Az övezetek területén elhelyezhető építmények

3.1.A²²⁶

	Ln	Lk	Lke	Lf	Üü	Vt	Vk	Gksz	Gip	Gipe	K-S	K-KZ	K-T	K-EÜ	K-O
ÉPÍTMÉNYEK:															
lakóépület	I	I(4L)	I(3L)	I(2L)	N	I	K	N	N	N	N	N	N	N	N
lakás (szolgálati)	I	I	I	I	I	I	I	I	N	K/T	I	I	I	I	I
egészségügyi épület	I	I	I	I (H)	N	I	I	K	N	K/T	N	N	N	I	N
szociális épület	I	I	I	I (H)	N	I	I	K	N	K/T	I	N	N	I	K
egyházi épület	I	I	I	I (H)	N	I	I	K	N	K/T	K	N	I	I	I
igazgatási épület	K	K	K	I (H)	N	I	I	I	N	N	K	N	N	N	N
egyéb irodaépület	I	I	K	K	N	I	I	I	K	I	N	K	K	K	K
oktatási- nevelési épület	I	I	I	I (H)	N	I	I	K	N	K/T	N	N	N	N	I
kulturális épület	I	I	N	N		I	I	K	N	N/T	K	N	N	N	I
közösségi szórakoztató épület	K	K	N	N		I	I	K	N	N/T	K	N	N	N	N
kereskedelmi épület	I (H)	I (H)	I (H)	I (H)	K(H)	I	I	I	K	K/T	I	N	N	K	I
szolgáltatói épület	I (H)	I (H)	I (H)	I (H)	K(H)	I	I	I	N	K/T	I	N	N	N	K
vendéglátóipari épület	I (H)	I (H)	I (H)	I (H)	K(H)	I	I	I	K	K/T	I	K	N	N	I
szálláshely szolgáltató épület	K	K	N*	I	I	I	I	K	N	N/T	K	N	N	N	N
üdülőépület	N	N	K2üE	I	I	N	N	N	N	N/T	N	N	N	N	N
sportépítmény	I	I	K	I	K	I	I	I	N	N/T	I	N	N	N	K
egyéb nem zavaró építmény	K	K	K	I	K	K	I	I	I	I/T	K	N	K	K	K
nem zavaró kézműipari építmény	K	I	I	I	N	K	K	I	N	I/T	N	N	N	N	N
termelő kertészeti építmény	N	K	I	I	N	K	N	I	N	I/T	K	N	N	N	K
üzemanyagtöltő	I***	K	K	I	N	I	I***	I	N	K	N	I	N	N	N
parkolóház	N	N	N	N	N	I	I	I	N	I	I	N	N	N	N
településgazdálkodási építmény	N	N	N	N	N	N	N	K	N	I	N	N	N	N	N
tömegközlekedési építmény	N	N	N	N	N	N	N	K	N	K	N	I	N	N	N
Közbiztonsági építmény	I	I	K	I	I	I	I	I	K	I	I	I	I	I	I
kemping	N	N	N	I	I	N	N	N	N	N/T	I(KT-S2)	N	N	N	N
pihenést, testedzést szolgáló építmény	I	I	K	I	I	I	I	I	K	K/T	I	N	N	I	I
épületnek nem minősülő közlekedési építmény	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
kizárólag a működést szolgáló gazdasági célú épület	I	I	I	I	N	I	I	I	I	I/T	I	I	I	I	I
mező-és erdőgazdasági (üzemi) építmény	N	N	N	I	N	N	N	N	N	I/T	N	N	N	N	N
nem zavaró hatású ipari épület, raktár	N	N	N	K	N	N	N	I	I	I/T	N	N	N	N	N
zavaró hatású ipari épület	N	N	N	N	N	N	N	N	I	N	N	N	N	N	N

N* kivéve az övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely-szolgáltató ép.

I** kivéve: műemléki jelentőségű területen. műemléki környezet területén és a helyi értékvédelmi területen

I*** csak parkolóházhoz kapcsolódóan

(H) a helyi lakosság ellátását szolgáló építmény

(2L) legfeljebb kétlakásos lakóépület

(2üE) legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület

(KT-S2) csak a vonatkozó építési övezetben elhelyezhető építmény

I elhelyezhető

K kivételesen elhelyezhető

N nem helyezhető el

T turisztikai célú hasznosítás, kizárólag a 12.§ (5) bekezdés szerint

²²⁶ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.14.§ Hatályos:2010.XI.22.

Az övezetek területén elhelyezhető építmények 3.1.B²²⁷

	Ln	Lk	Lke	Lf	Üü	Vt	Vk	Gksz	Gip	Gipe	K-S	K-KZ	K-T	K-EÜ	K-O
MELLÉKÉPÍTMÉNYEK															
közműbecsatlakozás építménye	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I/T	I	I	I	I	I
Közműpótló építmény	N	N	I	I	I	N	N	N	N	N/T	N	I	I	N	N
hulladéktartálytároló építmény	I	I	I	I	I	K	K	I	I	I/T	I	I	I	I	I
kirakatszekrény	I	I	I	I	I	I	I	I	K	I/T	I	I	K	I	I
kerti építmény	I	I	I	I	I	I	I	I	N	I/T	I	I	I	I	I
háztartási kemence, hűsüstölő	N	N	I**	I	N	N	N	N	N	N/T	N	N	N	N	N
komposztáló	N	N	N	I	N	N	N	N	I	I/T	N	N	I	E	N
ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	N	N	I**	I	I(F)	K	K	K	I	I/T	I	I	I	I	K
növényház, fóliasátor	N	N	I	I	N	N	N	I	N	K/T	N	N	N	N	K
víziállások (közhasználatú és felépítmény nélküli)	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I	N	N	N	K
EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK															
3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	N	N	N	N	N	N	N	K	K	K/T	N	I	N	N	N

- I** kivéve: műemléki jelentőségű területen. műemléki környezet területén és a helyi értékvédelmi területen
- I elhelyezhető
- I(F) csak földalatti formában elhelyezhető
- K kivételesen elhelyezhető
- N nem helyezhető el
- T turisztikai célú hasznosítás, kizárólag a 12.§ (5) bekezdés szerint

²²⁷ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.14.§ Hatályos:2010.XI.22.

Az övezetek területén elhelyezhető építmények 3.2.A²²⁸²²⁹²³⁰

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1		K- NK	K-V	K- H	K- HT	K- B	K- MÜ	K- EÜ1	Kö	Z	Ev	Eg	Ee	Eo	Má- B Mk- B	egyéb Má, Mk	V	K- ENB
2	ÉPÍTMÉNYEK:																	
3	lakóépület	N	N	N	I	N	N	N	N	N	N	N	N		N	M; -k:H (2L)	N	N
4	lakás (szolgálati)	I	I	N	I	I	I	I	I	N	N	I	I		N	M; -k:H	I	K
5	egészségügyi épület	N	K	N	K	K	N	I	N	N	N	N	I		N	N	N	N
6	szociális épület	N	K	K	K	K	I	I	K	N	N	N	I		N	N	N	I
7	egyházi épület	K	I	N	K	N	N	I	N	K	N	N	K		N	N	N	N
8	igazgatási épület	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		N	N	N	N
9	egyéb irodaépület	I	I	N	I	I	I	I	K	N	N	N	N		N	N	N	N
10	oktatási- nevelési épület	N	I	N	I	N	N	N	N	N	N	N	K		N	N	N	N
11	kulturális épület	I	I	N	K	N	N	N	N	K	N	N	K		N	N	N	N
12	közösségi szórakoztató épület	I	K	N	K	N	N	N	N	N	N	N	K		N	N	N	N
13	kereskedelmi épület	I	I	N	K	N	K*	N	K	N	N	N	N		N	N	N	N
14	szolgáltatói épület	I	L	N	K	K	I*	N	K	N	N	N	N		N	N	N	N
15	vendéglátóipari épület	I	I	N	K	K	K*	N	K	K	N	N	I		N	N	N	N
16	szálláshely szolgáltató épület	N	I	N	N	N	N	N	K	N	N	N	I		N	N	N	N
17	üdülőépület	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		N	N	N	N
18	sportépítmény	I	I	N	I	N	N	N	N	K	N	N	I		N	N	K	N
19	egyéb nem zavaró építmény	I	N	N	K	K	I	N	K	N	N	N	I		N	N	N	N
20	nem zavaró kézműipari építmény	I	N	N	K	K	I	N	N	N	N	N	N		N	N	N	N
21	termelő kertészeti építmény	K	N	N	I	N	I	I	N	N	N	N	I		N	I	N	N
22	üzemanyagtöltő	I	N	N	K	N	I	N	I	N	N	N	N		N	N	N	N
23	parkolóház	K	N	N	K	N	N	N	K	N	N	N	N		N	N	N	N
24	településgazdálkodási építmény	N	N	K	K	K	N	N	I	K	N	N	K		N	N	K	N
25	tömegközlekedési építmény	I	N	N	N	N	N	N	I	N	N	N	N		N	N	N	N
26	közbiztonsági építmény	I	I	N	I	I	N	N	I	I	I	I	I		N	I	I	I
27	kemping	N	K	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I		N	N	N	N
28	pihenést, testedzést szolgáló építmény	I	I	N	I	N	I*	K	N	I	N	N	I		N	N	K	N
29	épületnek nem minősülő közlekedéssel kapcsolatos építmény	I	I	K	K	K	I	N	I	K	N	N	N		N	N	N	N
30	kizárólag a működést szolgáló gazdasági tevékenységi célú épület	I	I	I	I	I	I	N	I	I	I	I	I		N	I	I	I
31	Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény	N	N	N	K	K	I	N	N	N	K	I	I		N	I	N	N
32	nem zavaró hatású ipari épület, raktár	I	N	N	R	R	I	N	R	N	N	N	N		N	N	N	K
33	zavaró hatású ipari épület	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		N	N	N	N

N* kivéve az övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely-szolgáltató ép.

I** kivéve: műemléki jelentőségű területen. műemléki környezet területén és a helyi értékvédelmi területen

²²⁸ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk.rend.14.§ Hatályos:2010.XI.22.

²²⁹ Módosította a 22/2015. (XI. 3.) önk. rendelet Hatályos 2015. XII. 3.

²³⁰ Módosította a 6/2021. (III. 1.) önk. rendelet Hatályos 2021. III. 1.

I***	csak parkolóházhoz kapcsolódóan
(H)	a helyi lakosság ellátását szolgáló építmény
(2L)	legfeljebb kétlakásos lakóépület
(2ÜE)	legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület
(KT-S2)	csak a vonatkozó építési övezetben elhelyezhető építmény
I	elhelyezhető
K	kivételesen elhelyezhető
N	nem helyezhető el
T	turisztikai célú hasznosítás, kizárólag a 12.§ (5) bekezdés szerint

Az övezetek területén elhelyezhető építmények 3.2.B²³¹²³²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1		K- NK	K- V	K- H	K- HT	K- B	K- MÜ	K- EÜ1	Kö	Z	Ev	Eg	Ee	Eo	Má -B Mk -B	egy éb Má, Mk	V	K- ENB
2	MELLÉKÉPÍTMÉNYEK																	
3	közműbecsatlakozás építménye	I	I	I	I	I	I	I	I	I	N	I	I	I	I	I	I	I
4	közműpótló építmény	N	N	K	K	K	I	I	I	I	N	K	I	K	N	I	I	K
5	hulladéktartály tároló építmény	I	I	I	I	I	I	I	I	I	N	I	I	I	N	I	I	I
6	kirakatszekrény	I	I	N	N	N	N	N	I	I	N	N	N	N	N	N	N	N
7	kerti építmény	I	I	N	N	N	I	I	K	I	N	N	I	N	N	I	N	N
8	háztartási kemence, húsfüstölő	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	I	N	N
9	komposztáló	N	N	I	K	K	I	I	N	K	I	I	I	I	N	I	N	K
10	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	I	I	I	I	I	I	N	K	K	N	N	I	N	N	I	N	N
11	EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK																	
12	növényház, fóliasátor, zászlótartó oszlop	K	N	N	I	K	I	I	N	N	N	I	I	I	N	I	N	N
13	víziállások (közhasználatú és felépítmény nélküli)	N	K	N	N	N	N	N	N	N	N	N	K	N	N	N	K	N
14	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	N	N	I	I	I	I	N	I	N	N	I	N	I	N	I	N	K
15	szobor, emlékmű, emlékjel, kereszt, emlékfal, támfal	I	K	N	I	N	I	I	I	I	N	N	K	N	N	N	K	K

N* kivéve az övezetben megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely-
szolgáltató ép.

I** kivéve: műemléki jelentőségű területen, műemléki környezet területén, és a helyi értékvédelmi területen

I*** csak parkolóházhoz kapcsolódóan

(h) a helyi lakosság ellátását szolgáló építmény

(2L) legfeljebb kétlakásos lakóépület

(2ÜE) legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület

(KT-S2) csak a vonatkozó építési övezetben elhelyezhető építmény

I elhelyezhető

K kivételesen elhelyezhető

H „M...-k” övezetekben előírás szerinti telekméret és szakhatósági hozzájárulás esetén elhelyezhető

M előírás szerinti telekméret esetén elhelyezhető

N nem helyezhető el

²³¹ Módosította a 29/2010.(XI.22.) önk. rend.14.§ Hatályos:2010.XI.22.

²³² Módosította a 6/2021.(III.1.) önk. rend. Hatályos:2010.III.1.

Az övezetek területén elhelyezhető megújuló energiaforrás létesítményei 3.3.^{233, 234, 235}

	A		B	C	D	E	F
1			NAPENERGIA*			SZÉLENERGIA*	Egyéb háztartási méretnél nagyobb megújuló energiaforrás*
2			Háztartási méretű kiserőmű (50kW-ig)	Kiserőmű (500kW-ig)	Nagyobb erőmű (500kW fölött)	Háztartási méretű (rotorátmérő: max. 6 m tengelymagasság: max. 6 m)	Biomassza és abból előállított energiaforrás, hulladéklerakó, szennyvízkezelő által előállított gáz, biogáz
3	Terület	Övezet	Beépítésre szánt területeken				
4	Lakó	Ln-	L/M/H***	I	I	L	N
5		Lk-	L/M/H***	I	I	N	N
6		Lke-	L/M/H***	I	I	N	N
7		Lf-	L/M/H***	I	I	T	N
8	Üdülő	Üü-	L/M	L/M	I	T	N
9	Vegyes	Vt-	L/M/H***	L/M/H***	I	N	N
10		Vk-	L/M/H***	I	I	N	N
11	Gazdasági	Gksz	I	I	I	I	N
12		Gipe	I	I	I	I	N
13		Gip-	I	I	I	I	I
14	Különleges	K-S	L/M/H***	I	I	L	N
15		K-KZ	I	I	I	N**	N
16		K-T	L/M/H***	N	N	N	N
17		K-EÜ	L/M/H***	L/M/H***	N	N	N
18		K-O	L/M/H***	L/M/H***	N	L	N
19		K-V	I	I	N	N	N
20		K-NK	L/M/H***	I	N	L	N
21		K-H	I	I	I	I	I
22		K-HT	I	I	I	I	N
23		K-B	I	I	I	I	I
24		K-MÜ	I	I	I	I	I
25		K-EN	I	I	I	I	N
26			Beépítésre nem szánt területeken				
27	Közlekedési	KÖ-1	I	I	I	I	N
28	Közmű	KÖ-2	I	I	I	I	N
29	Zöld	Z	L/M/H***	L/M/H***	N	N	N
30	Erdő	E	L/M	N	N	N	N
31	Mezőgazdasági (nem beépíthető)	Má-B	I	I	N	I	N
32	Mezőgazdasági (általános)	Má	I	I	I	I	N
33	Mezőgazdasági (kert)	Mk	I	I	I	I	N
34	Vízgazdálkodási	V	I	I	N	N	N
35	Különleges	K-ENB	I	I	I	N	N

L	Lapostetőn
M	Magastetőn
H	Homlokzaton
T	Terepszinten
I	Minden felületen elhelyezhető
N	Nem helyezhető el
*	Településképi bejelentési vagy véleményezési eljárás lefolytatása és engedélye után
**	Vasúti üzemi területen elhelyezhető
***	Homlokzaton csak épületszerkezetbe épített napelemtábla esetén (pl. függőnyfal)

²³³ Létrehozta a 32/2013. (XI.25.) önk. rendelet. Hatályos 2013.XII. 15.

²³⁴ Módosította a 16/2019. (VI.24.) önk. rendelet. Hatályos 2019. VI.25-től.

²³⁵ Módosította a 6/2021. (III.1.) önk. rendelet. Hatályos 2021. III.1.

4. melléklet: Az építési telkek zöldfelületi arány számításának követelményei

1. Az építési övezetekre / övezetekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét az építési övezetek / övezetek részletes szabályai tartalmazzák.
2. A zöldfelületbe beszámítható a teleknek minden olyan területe, amelyet épület, építmény vagy szilárd burkolat nem fed és azon növényzetet telepítenek, valamint
 - 2.1. az építmény feletti tetőkert,
 - 2.1.1. 20 cm vastagságig nem számítható be,
 - 2.1.2. 20 cm vastagságtól pedig annyi %-ban, ahány cm-rel vastagabb a talajréteg a 20 cm-nél, de legfeljebb 100%-ban
 - 2.2. a vízfelület teljes felülete,
 - 2.3. a személygépkocsi várakozó helye burkolatától függően
 - 2.3.1. 25%-os gyepfelületig nem számítható be,
 - 2.3.2. 26-50%-os gyepfelületű burkolatnál 25%-ban,
 - 2.3.3. 51-75 %-os gyepfelületű burkolatnál 50%-ban, 76-100%-os gyepfelületű burkolatnál 75%-ban,
 - 2.3.4. nem szilárd (szórt murva, kavics) vízáteresztő burkolat 10%-ban.
3. A zöldfelületbe a beton térkő burkolat még akkor sem számítható be, ha az vízáteresztő képességgel bír.

5. melléklet: Az (1) bekezdés szerinti SZT (külön tervlapokon)

6.²³⁶ 237238239 melléklet: A gazdasági területeken betartandó beépítési paraméterek

1. Magyarázat a táblázathoz: „K” – kialakult állapothoz igazodó; a zárójelben feltüntetett minimális telekszélesség értéke saroktelek esetén alkalmazandó.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítési arány (%)	Megengedett legnagyobb építési magasság (m)	Megengedett legnagyobb szűrűség	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb szélessége (m)	Mélyisége (m)	Megjegyzés
2											
3	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz-1	szabadonálló	1000	40	7,5	0,7	25	25	35	
4		Gksz-2	szabadonálló	3000	40	7,5	0,7	25	35	50	
5		Gksz-3	szabadonálló	3000	50	10,5	1,2	25	35	50	
6		Gksz-4	szabadonálló	3000	35	7,5	0,7	35	35	50	
7		Gksz-5	szabadonálló	3000	50	10,5	1	25	25	35	
8		Gksz-6	zárt sorú	1500	50	10,5	0,7	25	25	35	
9		Gksz-7	szabadonálló	1000	50	7,5	0,7	25	25	35	
10		Gksz-8	zárt sorú	1000	50*	7,5	1,2	25	25	35	* Saroktelken: 60
11		Gksz-9	szabadonálló	3000	40	6	0,7	25	35	50	
12		Gksz-10	szabadonálló	4000	40*	10,5	0,7	40**	35	60	* Saroktelken: 60 ** Saroktelken: 25
13		Gksz-11	telepszerű	1000	40	10,5		20	25	35,0	
14		Gksz-13	szabadonálló vagy telepszerű	5000	50	16	1	27,5*	50	60	*kötelezően háromszintű növényzetként
15		Gksz-14	szabadonálló	10000	30	10,5	1,0	20*	50	50	*zöldterületen belül lakóterület

²³⁶ Létrehozta (kiegészítette a 22/2011. (IX. 23.) önk. rend. 28. §-a. Hatályos 2011. okt.23-tól

²³⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (I.31.) önk. rendelet. Hatályos 2018. II. 1.

²³⁸ Módosította a 9/2022. (V.3.) önk. rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022.V.4-től.

²³⁹ Módosította a 19/2023. (XI.15.) önk. rendelet. Hatályos: 2023. XI. 16-tól.

											felé zajelnyelő fal létesítésével
16		Gksz-K1	telepszerű	1000	60	7,5	1,0	20			
17		Gksz-K2	zárt sorú	700	k	9,5	1,4	k	20	30	k-kialakult
18	Zavaró ipari	Gip-K	Kialakult állapot – csak a szabályozási terv készítésével változtatható*								
19	Egyéb ipari	Gipe-K	Kialakult állapot – csak a szabályozási terv készítésével változtatható*								
20		Gipe-K1	szabadonálló	K	50	7,5	1	25	K	K	
21		Gipe-1	szabadonálló	K	40	4,5	0,45	25	K	K	Városgazdálkodás területei
22		Gipe-2	szabadonálló	3000	50	7,5	0,6	25	35	50	
23		Gipe-3	szabadonálló	3000	50	10,5	1,2	25	35	50	
24		Gipe-4	szabadonálló	2500	40	7,5	0,8	25	K	K	Mezőgazdasági üzem, major
25		Gipe-5	szabadonálló	1000 0	85	16,5	2,4	5	K (50)	K (100)	

7. melléklet

A lakó- és üdülő területeken betartandó beépítési paraméterek

1. Magyarázat a táblázathoz: „K” – kialakult állapothoz igazodó; a zárójelben feltüntetett minimális telekszélesség értéke saroktelek esetén alkalmazandó.

Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Beépítés módja	Meg-enge- dett legki- sebb telek- terület (m ²)	Meg-enge- dett legna- gyobb beépí- tett- ség (%)	Meg-enge- dett legna- gyobb épít- mény-magas- ság (m)	Meg-enge- dett legna- gyobb szint- terület-sű- rűség	Leg- kisebb zöld- felület (%)	Kialakítható új telek legkisebb		Megjegyzés
								Szé-les-sége (m)	Mély-sége (m)	
Nagyvárosias lakó	Ln-1	zárt sorú	1000	60	13,5	3,0	15	-	-	
	Ln-T1	telepszerű	400	30	35	2,4	30	-	-	
	Ln-T2	telepszerű	400	20	35	1,5	40	-	-	
	Ln-T3	telepszerű	400	40	17	1,5	30	-	-	
	Ln-T4	telepszerű	400	30	17	1,5	30	-	-	
	Ln-G	telepszerű	1000	60	3,5	-	20	25	35	az övezetben csak szgk. tároló építhető
Kisvárosias lakó	Lk-OK	K (oldalhatá- ron álló)	K (400)	40*	K (6,0**)	0,8***	40	K 14,0 (16,0)	K (25,0)	*saroktelken: 60 **saroktelken: 7,50 ***saroktelken: 1,0
	Lk-O	oldalhatá- ron álló	700	35	6,0	0,7	40	14,0 (16,0)	30,0	
	Lk-SK	K (szabadon- álló)	K (450)	40	K (7,5)	1,0	40	K 14,0 (16,0)	K 25,0	
	Lk-SK2	szabadon álló	400	40	5,5	0,7	40	16	25	
	Lk-IK	K (ikresen csatlakozó)	K (400)	40	K (6,0)	0,8	40	K 12,0 (14,0)	K 25,0	
	Lk-ZK	K (zárt sorú)	K (360)	50*	K (7,5)	1,0**	40***	K 8,0 (12,0)	K 25,0	*Saroktelken: 70 **saroktelken: 1,50 ***saroktelken: 20
	Lk-ZI	zárt sorú	400	40*	7,5	1,0**	40***	10,0 (12,0)	25,0	*Saroktelken: 70 ** saroktelken: 1,50 ***saroktelken: 20
	Lk-Z2	zárt sorú	400	40*	4,5	0,6**	40***	SZT szerint	SZT szerint	*saroktelken: 70 **saroktelken: 1,00 ***saroktelken: 20
	Lk-CK	K (csoport- házas)	K (200)	60*	K (6,0)	1,5	20	SZT szerint	SZT szerint	*- melléképítmény kizárásával
	Lk-E	egyedi	-	50	4,5	0,45	20	-	-	15/2002.(VII.11.) sz. rendelet alapján (4. sz. fedvényterv)
	Lk-OS	oldalhatáron álló	400	50	6,0	1,00	40	14,0	25,0	Kizárólagos használat: szociális otthon
	Lk-Z3	Zárt sorú	400	40	5,5	0,8	40	14	25	*saroktelken: 70 **saroktelken: 1,00 ***saroktelken: 20
	Lk-Z4	Zárt sorú	200	50	7,0	1,5	20	6	25	
	Lk-Z5	Zárt sorú	100	50	6,0	1,5	20	6	12	Csak garázsok építésénél alakítható telkek részére
	Lke-OK	K (oldalhatáron álló)	K (550)	30	K (4,5)	0,45	50	K 14,0 (16,0)	K 30,0	
Kertvárosias lakó	Lke-O	oldalhatáron álló	700	30	4,5	0,45	50	16,0 (18,0)	40,0	
	Lke-SK	K (szabadon- álló)	K (600)	30	K (6,0)	0,6	50	K 14,0 (16,0)	K 30,0	
	Lke-S1	szabadon álló	700	30	4,5	0,45	50	18,0	30	
	Lke-SK2	K (szabadon- álló)	2000	20	K (6,0)	0,4	55	18	50	
	Lke-SK3	K (szabadon- álló)	K (1500)	20	K (4,5)	0,3	75 három szintes	K (25)	K (30)	állattartási melléképület nem létesíthető
	Lke-IK	K (ikresen csatlakozó)	K (550)	30	K (6,0)	0,6	50	K 12,0 (14,0)	K 30,0	
	Lke-zk	K (zárt sorú)	400	30*	K (5,5)	0,45**	50	10,0 (12,0)	30,0	OTÉK 25. § eltérési engedély alapján: *Sarokteleknél: 50 **Sarokteleknél: 0,7
	Lf-OK1	K	700	30	K (4,5)	0,45	40	K	K	

		(oldalhatáron álló)						14,0 (14,0)	40,0	
Falusias lakó	Lf-OK2	K (oldalhatáron álló)	750	30	K (4,5)	0,45	40	K 16,0	K 45,0	
	Lf-O1	oldalhatáron álló	900	30	4,5	0,45	40	16,0 (18,0)	50,0	
	Lf-O2	oldalhatáron álló	1500	30	4,5	0,45	40	22,0	60,0	
	Lf-SK1	K (szabadon- álló)	700	30	K (4,5)	0,45	40	K 14,0 (16,0)	K 40,0	
	Lf-SK2	K (szabadon- álló)	2000	20	K (0,3)	0,45	40	K 28,0	K 70,0	
	Lf-s1	szabadon álló	900	30	4,5	0,45	40	18,0 (20,0)	50,0	
	Lf-S2	szabadon álló	1500	20	4,5	0,45	40	20,0	70,0	
	Lf-Z	zárt sorú	700	30	K (4,5)	0,45	40	14,0 (14,0)	40,0	Az övezet területén az épületek 3,0 m széles házaggal is elhelyezhetők, de a házag felé csak zárt homlokzat létesíthető.
	Lf-ZK	zárt sorú*	700	30	4,5	0,6	40	K	K	*előkert nélkül is beépíthető
Üdülöház	Üü-S1	szabadon-álló	1500	30	10,5	1,0	40	20,0	40,0	

»

8. melléklet

A vegyes területeken betartandó beépítési paraméterek

1. Magyarázat a táblázathoz: „K” – kialakult állapothoz igazodó; a zárójelben feltüntetett minimális telekszélesség értéke saroktelkek esetén alkalmazandó.

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megen-gedett legki-sebb telek-terület (m²)	Megen-gedett legna-gyobb beépí-tettség. (%)	Megen-gedett legna-gyobb épít-mény-magas-ság (m)	Megen-gedett legna-gyobb szint-terület-sűrűség	Legki-sebb zöld-felület (%)	Kialakítható új telek legkisebb		Megjegyzés
								Széles-sége (m)	Mély-sége (m)	
Település központ vegyes	Vt-K1	K (zárt sorú)	K (400)	50*	K (10,5)	1,75	15	10,0	K 25,0	*Lakásokat is tartalmazó ép.-nél: 40, Saroktelken: 80
	Vt-K2	K (zárt sorú)	K (400)	75*	K (10,5)	1,75	15	10,0	K 25,0	* Saroktelken: 80
	Vt-1	zárt sorú	K (360)	40*	7,5	1,0**	20	8,0 12,0	K 25,0	*Saroktelken: 80 **Saroktelken: 2,0
	Vt-2	zárt sorú	K (400)	40*	14,0	1,4**	20	10,0 12,0	K 25,0	*Saroktelken: 80 **Saroktelken: 2,4
	Vt-3	zárt sorú	K (400)	40*	13,5	1,8	20	10,0 12,0	K 25,0	*Saroktelken: 80
	Vt-4	zárt sorú	1000	40*	K (7,5)	1,0**	20	16,0	30,0	*Saroktelken: 60 **Saroktelken: 1,2
	Vt-5	K (oldalhatáron álló)	K (400)	40	K (7,5)	1,0	20	K 14,0	K 25,0	
	Vt-6	szabadon álló	2000	35	12,5	1,2	25	35,0	35,0	Min. ép.m.: 6,5 m 26/2000.(V.II.) sz. rendelet szerint (2. sz. fedvényterv)
	Vt-7	szabadon álló	1500	40	4,5	0,15	40	-	-	
	Vt-8	szabadon álló	400	35	7,5	1,0	25	12	30	
	Vt-9	zárt sorú	1000	40*	16,5	2,4	20	K 12,0	K 25,0	*Saroktelken: 80 Az övezet területén a meglévő épületek szintszámai nem növelhetők
	Vt-10	telepszerű	3000	80	14,0	2,4	10	30,0	30,0	
	Vt-11	K (oldalhatáron álló)	K (400)	50	7,5*	1,5	20 (két-szintes)	14	K 25,0	*Tornaterem építése esetén a közterület és a szomszédos telkek felőli 6 méteres sávban a homlokzatmagasság <6,0 m, egyéb helyen 10,5 m
	Vt-12	Z (zárt sorú)	K (400)	50*	K (7,5)	1,75	15	10,0	K 25,0	
	Vt-13	telepszerű	800	40	7,5*	1,5	15	16,0	50,0	*kivéve a hirdető berendezések építményeit
	Vt-14	zárt sorú	1000	50	10,5	2	20	12	30	
	Vk-1	oldalhatáron álló	500	40	6,0*	0,8**	30	14,0	25,0	A Luther M. út mentén: * 7,5 ** 1,00
	Vk-2	oldalhatáron álló	1000	30	7,5	0,75	35	16,0	30,0	
	Vk-3	zárt sorú	1000	60*	13,5	2,4	20	12,0	30,0	* Saroktelken: 75
	Vk-4	szabadon álló	1000	30	7,5	0,75	35	20,0	30,0	
	Vk-5	zárt sorú	5000	85	9,5	2,0	10	40,0	40,0	Min. ép.m.: 6,5 m 26/2000.(V.II.) sz. rendelet szerint

	Vk-6	zárt sorú	1200	75	10,5	2,4	10	25,0	25,0	26/2000.(V.II.) sz. rendelet szerint
	Vk-7	szabadon álló	2000	40	4,5	0,7	30	18,0	40,0	Külterületen
	Vk-8	zárt sorú	3000	60*	16,5	3,5	20(*10)	30	30	*Saroktelken: 80
	Vk-9	zárt sorú	400	60*	12,5	2,4	20(*10)	12	25	*Saroktelken: 80
	Vk-10	telepszerű	750	35	10,5	2,4	33	12,0	30,0	
	Vk-11	telepszerű	750	35	7,5	2,0	33	12,0	30,0	
	Vk-12	telepszerű	1000	50	20,0	3,5	25	20,0	30,0	
	Vk-13	telepszerű	3000	40	14,0	2,4	30	30	30	
	Vk-14	zárt sorú	400	85	7,5	2,4	8	-	-	
	Vk-15	zárt sorú	400	80	14,0	3,0	a be nem épített terület fele	20	20	A terepszint alatt a telek legfeljebb 90%-a építhető be
	Vk-16	zárt sorú	1000	50	10,5	2	20	30	30	

FÜGGELÉKEK

A közölt jegyzékek tájékoztató jellegűek, a védetté nyilvánításra, illetve a védettség megszüntetésére nem a településrendezési eljárás keretében kerül sor.

3.1.

Függelék

Védelem alatt álló építmények jegyzéke

a) A műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke

A közölt jegyzékek tájékoztató jellegűek, a védetté nyilvánításra, illetve a védettség megszüntetésére nem a településrendezési eljárás keretében kerül sor.

Sor-szám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Leírás
1	Bartók Béla út 51-53., hrsz.:3059	Ortodox templom, görög-román-szerb hívők építették 1837-1838-ban. Kisméretű templom, háromtengelyű, síkmennyezetű hajó. Ikonosztázát az Arad megyei Siklóról hozták, az 1780-as évekből való. A karzat fölötti egy tornya barokk vonalú, párnatagos sisakkal. A templom késő barokk és empire stílusú.
2	Kinizsi utca 20., hrsz.:3768	Előtornácos, csonkakontyos oromzatú nádfedeleles népi lakóház, épült az 1860-as években. Téglaszlopos előtornác, konyha-kamra-istálló; az udvari homlokzaton darufás fatornác van. Ifjúsági klub.
3	Hunyadi tér, hrsz.:3887/1	Evangélikus gyülekezeti magtár a második lelkészakkal. Ez 1862-63-ban épült klasszicista kúria, romantikus részletekkel.
4	Szent István tér 20. hrsz.:3887/2	Evangélikus lelkészlak. Az eredetileg egy telket a közelmúltban megosztották, de a műemléki védelem mindkét féltelekre kiterjed. A Szent István tér felőli oldalon álló evangélikus lelkészlak 1862-63-ban épült klasszicista kúria, romantikus részletekkel. Az eredeti telek Hunyadi téri homlokzaton két szintes evangélikus gyülekezeti magtár áll.
5	Andrássy út 1., hrsz.:3904	Jókai Színház, épült 1877-ben Halmai Andor tervei szerint, 1913-ban Spiegel és Englert tervei szerint. Belül átépítették. 1961-ben és 1990-ben alakítottak rajta. Az egyemeletes 1+3+1+3+1+3+1 homlokzati tengelyű épület emeleti teremsorának közepén vigadó bálterem van, kariatidás, lizénás belső architektúrával. 640 személyes nézőtere íves karzattal épült.
6	Gyulai út 2., hrsz.:796	Beliczay-kúria, klasszicista, épült az 1840-es évek végén. A kert felőli térsora aszimmetrikus, a férfi-oldal második szobája a rövidhomlokzat mögé került. a kereszt-tengelyben: üvegezett portikusz, veranda-tornác-szoborfülkés fall, elmozdult tengelyű nagyszalon, kerti lépcső. (A kúriában a Gabonai Vállalat irodái vannak.) Kertjének egy része beépítve. (A hall szoborfülkéibe kívánczó klasszicista női szobrokról fotó a gyulai Ladics-gyűjteményben van. A szobrok holléte ismeretlen.) Kórház, irodák.
7	Szent István tér 7. hrsz.:5, Derkovits sor	Városháza. 1871-73-ban épült kora eklektikus épület Sztraka Ernő tervei szerint, Ybl Miklós tervezte romantikus főhomlokzattal. Első udvara eredetileg hátrafelé nyitott volt, 1927-ben zárták be. A középső udvaron álló barokk kori istállót 1995 körül kiállító teremként felújították.
8	Szeberényi tér, hrsz.:4073	Evangélikus kistemplom, épült egyhajós formában 1745-ben, kereszthajóval bővítették 1773-ban, tűzfigyelő óratornyát búboskemencés őrszobával és körerkéllyel 1783-ban építették, késő barokk stílusban. Kereszt alaprajzú hajójának homlokzatát 1859-ben romantizálták, ekkor készültek belső karzatai és a berendezés is.
9	Szeberényi tér, hrsz.:4037	Evangélikus nagytemplom, klasszicista, épült 1807-1824 között, copf és empire elemek felhasználásával. Toronysisakja eredetileg párnatagos volt, amit 1843-ban

Sor-szám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Leírás
		leegyszerűsítettek. A templom tervezői és építői Pumberger Ferenc, Hoffer Ferenc és Czigler Antal voltak. A tiszta szerkesztésű teremtemplom belül két karzatszinttel épült, a második karzatszint előtt az ablakok függönyfalként haladnak el, a körbefutó karzatok négy sarkában egy-egy független szerkezetű csigalépcső fut. A hajó keleti végében áll Dunaiszky Lőrinc 1822-ben készített szószékoltára, tetejét a hit, remény és szeretet szoborallegóriáival.
10	Kórház utca 4., hrsz.:818	Volt sörház, klasszicista, épült az 1840-es években, a 10 tengelyes, magassíkföldszintes épület középső két tengelyében timpanonos záródású, emeletes középrizalit. Pincéje szegmensív-záródású, hevederek között poroszstüveg boltozattal készült. Irodák, vívóterem. (Sporthivatal)
11	Gyulai út 5., hrsz.:42	Volt Steiner, majd Omaszta-kúria, építette Steiner Jakab, az Apponyi-uradalom inspektora, Munkácsy Mihály nagynénjének a férje az 1840-es évek végén. 1854-től az Omaszta családé volt. Klasszicista. Udvari középtengelyében portikusz. Kétraktusos tornácos rendszerű, a park felőli homlokzat mögött öt szoba van. (Az Omaszta-hagyaték 1986-ban a békéscsabai evangélikus egyháznál van elraktározva.) Munkácsy- emlékház, felhasználva az eredeti berendezést.
12	hrs.:816	Izraelita temető, sírkövek, 19.sz., - klasszicista, gótizáló
13	Luther utca, 14. hrsz.:3767	Kis Zsinagóga <i>ideiglenes műemléki védelem alatt áll</i>
14	Gerla, Bibó u., 4. hrsz.:18185	Magtár
15	Gerla, Marx tér, hrsz.:18001	Kastélyépület (Wenckheim-kastély) 1854-ben épült Ybl Miklós tervei szerint. Az U alakú épület centrumában a kápolna 1869-ben készült el. A kastély körül egy kis francia és egy nagyobb angol kert létesült, amelyet a háború után házhelyeknek osztottak ki.
16	Szentmiklóspusztá hrsz: 0824	Szentmiklósi csárda XVIII. századi eredetű épület, 1789-ben már állt. Mai megjelenését az 1850 évi felújítás határozza meg. Az utcai traktus alatt dongaboltozatos pince épült, az udvari traktusa tornácos volt.
17	Andrássy út 3., hrsz.:3899	Sebes György Kereskedelmi és Közgazdasági Szakközépiskola, romantikus, épült 1874-ben városi bérház céljára, majd Járásbíróház lett, 1926-tól községi Felső kereskedelmi fiúiskola volt. Az egyemeletes 5+2/1+5 tengelyes utcai homlokzatú ház emeletén a jobb oldali szélső teremben kétoszlopos alkóv-bővület. U alakú udvarának homlokzata a földszinten íves, az emeleten egyenes záródású tornácos folyosóval épült.
18	Békési út 17., hrsz.:4287	Nagyobb és kisebb karéjos oromzatú népi lakóház egy telken. A nagyobbik előtornácos. Épültek az 1860-as években, barokk és klasszicista elemek felhasználásával. Játszóház (Schéner M.?) „Meseház”.
19	Békési út 15., hrsz.:4288	Előtornácos karéjos oromzatú népi lakóház. Épült az 1860-as években, barokk és klasszicista elemek felhasználásával. Klasszicista előtornáca és darufás oldaltornáca van, alaprajza: szoba-konyha-szoba-kamra; szabad kéménye megmaradt. Szlovák közösségi ház.
20	Békési út 13., hrsz: 4291	Népi lakóház
21	Garay utca 21., hrsz.:4018	Tájház, szlovák nemzetiségi, népi lakáskultúrát bemutató múzeum. Építette 1865-ben Csankó András késő klasszicista stílusban, klasszicista téglalapú előtornáca és darufás fa oldaltornáca van. Alaprajza szoba-konyha-szoba-kamra, a kamra alatt pince. Szabadkéménye, valamint tüzelőberendezése rekonstrukció, valószínűleg karéjos oromzata volt.
22	Szeberényi tér 10., hrsz.: 4074 (4642)	Felvégi evangélikus lelkészlak, épült 1856-ban, késő klasszicista stílusban, földszintes, kúriaszerű épület, az udvar felé oszlopos üvegezett portikusz-verandával.
23	Szeberényi tér 2., hrsz.:4038	Gimnázium, volt ág. hitv. ev. Rudolf Főgimnázium, neocopf, épült Alpár Ignác építész iroda tervei szerint 1899-ben, kétemeletes timpanonos középrizalitja fölött tetőkupola – tört vonalú gúla.
24	Szent István tér 10., hrsz.:3894	"Városi Bérház" (eklektikus) Egyemeletes, neoreneszánsz stílusú, utcai homlokzata dús vakolat-architektúrával. Tornácos udvari homlokzattal, reprezentatív kapualj és lépcsőház. Épült 1885-ben

Sor-szám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Leírás
		Regdon S. tervei szerint. (Irodák, lakások.)
25	Gyulai műút 68.sz. főközlekedési út; Tanya 2135., hrsz.: 1503/1,2	Tanyamúzeum, volt Gajdács-tanya, szlovák nemzetiségi-népi életmód-történeti múzeum, épült 1824-ben. Övparkány nélküli csonkakontyos oromzat deszkából. Alaprajz: szoba, búbos kemencével-pitvar-konyha, szabadkéménnyel-kamra-nyitott szín-istálló. Vert fal és deszkázott földem. a tanyamúzeum a Gabonamúzeum telkén áll, ahol felállították a békéssámsomi szélmalmost (a repülőtér miatt megrövidített vitorlakerékkel).
26	Szabó Dezső utca 34., hrsz.:3377	Hatszintes malomház és magtár, ún. Kovács-malom. Iroda

Szeberényi tér: Az evangélikus nagytemplom műemléki környezete

27	Szeberényi tér 1., hrsz.:4073	Evangélikus lelkészlak, földszintes polgárház, eklektikus, épült a 19. sz. második felében.
28	Szent István tér 2., hrsz.:3905/1	Fiume szálló (Csaba szálló) <i>(ideiglenes műemléki védelem alatt áll)</i>

b) Helyi védelem alatt álló építmények jegyzéke

(a védelemről rendelkező 22/1992. (VII.9.) sz. önkormányzati rendelet szerint)

Sorszám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Védelem jellege	Leírás
1.	Andrássy út 58. hrsz.:3113/5,	HV	Vasútállomás. Az 1930-as években épült épület. Ehhez kapcsolódik a távolsági autóbuszok végállomása -, süllyesztett utasforgalmi szinttel. A kapcsolódás azonban csak látszólagos. A térsüllyesztés célja az volt, hogy a vasúti vágányokhoz aluljárókon keresztül lehessen eljutni.)
2.	Kolozsvári utca, hrsz: 8601/2	HV	Jézus Szíve katolikus templom (A kertváros egyetlen közterén a II. Világháború előtt is templom állott, amely a Békéscsabát ért egyetlen angolszász légitámadás áldozatául esett. A kerület hívóinak adakozásából Bielek Gábor apátplébános a régi helyén új templomot építtetett.)
3.	Dobozi úttól délre, hrsz.: 0334/3	HV	Kúria épület, istálló épület
4.	Orosházi út 79., hrsz.: 9332	HV	Artézi kút
5.	Szarvasi út 30., hrsz.: 3343/2	HV	Magtár
6.	Kazinczy-Illésházi sarok, hrsz.:365/1	HV	Volt Herbária épülete
7.	Szabó Dezső u. 24., hrsz.: 3386	HV	Magyar Király Étterem
8.	Kazinczy u. 9, hrsz.: 3263	HV	Tűzoltóság épülete
9.	Illésházi - Trefort utca sarok, hrsz.: 3382	HV	Jelenleg óvoda, korábban textilüzem
10.	Jókai u. 21., hrsz.:3614	HV	Adventista Imaház és paplak
11.	Irányi D. u. 1., hrsz.:3902	HV	„Vajda ház”
12.	Irányi D. u. 10., hrsz.:3815/2	HV	Phaedra mozi

Sorszám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Védelem jellege	Leírás
13.	Irányi D. u. 14., hrsz.:3816	HV	2. sz. Általános iskola
14.	Andrássy út 7., hrsz.:3801	HV	Volt „BÜFÉ” és lakás, ma pénzügyi és lakás
15.	Andrássy út 9., hrsz.:3800	HV	Lakóház + üzlet
16.	Andrássy út 6., hrsz.: 2948	HV	Volt Nádor Szálló épülete
17.	Andrássy út 19., hrsz.:3791	HV	Gyógyszertár + lakás
18.	Luther u. 6., hrsz.:3872	HV	Megyei Művelődési Központ „Balassi Kultúrház” épülete
19.	Luther u. 1., hrsz.:4080/1	HV	Evangélikus Gimnázium, Művészeti Tagozatának épülete (19. sz. végi; itt található még a napjainkban épült gyülekezeti ház (építész: Benedicty Gyula))
20.	Szarvasi út – Péki u. Sarok, hrsz.: 4384/4	HV	fakereszt
21.	Szarvasi út 7. hrsz.: 4357	HV	Polgárház
22.	Baross u. 32., hrsz.: 4109	HV	Gyógyszertár és orvosi rendelő (volt sörcsarnok és bálterem)
23.	Berényi út 11., hrsz: 4340	HV	Parasztház
24.	Berényi út 19., hrsz.: 6024	HV	Polgárház
26.	Földvári utca 22., hrsz:4268	HV	Üzlet
27.	Békési út 46/48., hrsz:6104/2	HV	Volt PAMUTTEXTIL MŰVEK épülete
28.	Békési út, hrsz: 6120	HV	Almex Kft, almalé sűrítmény iroda és termelő üzem (Konzervgyár)
29.	Baross utca 8-14., hrsz: 4126/1	HV	Nyomda főépülete: Áchim L. András házának helyén 1971-ben Szórád Vilmos tervei szerint épült fel a 9 emeletes toronyház. Előtte Kass János térplasztikája látható. Csabán 1903-ban Tevan Adolf taposótégely sajtója lendítette fel a nyomdászatot, és fia Andor fejlesztette.
30.	Zsíros u., hrsz: 4126/2	HV	Lakóház a nyomda udvarán
31.	Derkovits sor 1., hrsz: 3917	HV	Megyei Könyvtár épületgyűjtése: Modern stílusú épület. Az 1985-ben épült könyvtárban közel 250000 kötet található. Az épület Csomay Zsófia és Hegedűs Péter építészek műve. Az épület Élővíz-parti homlokzatába befoglalták az eklektikus Urszinyi-házat.
32.			
33.	Széchenyi u., hrsz: 9	HV	Katolikus templom épülete 1910-ben épült kéttornyos téglapépület, neogótikus stílusú, Hofhauser Antal tervezte
35.	Széchenyi I. utca 9., hrsz.: 16	HV	Munkácsy Mihály Múzeum, (állandó és időszakos tárlataival várja látogatóit.)
36.	Szent István tér 9., hrsz: 7 és Széchenyi u. 5., hrsz: 11	HV	Az első világháború után épült neobarokk Katolikus bérpaloták.

Sorszám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Védelem jellege	Leírás
37.	Szent István tér 6., hrsz.:3897	HV	Gyógyszertár épülete (Sas patika)
38.	Szabadság tér 11- 17., hrsz.:2936/2	HV	Irodaház – Étterem Polgármesteri Hivatal II.)
39.	Szabadság tér 6., hrsz.: 2913	HV	Irodaház-étterem (FEK)
40.	Szabadság tér 4., hrsz.: 2929	HV	Zeneiskola
41.	Szabadság tér 8., hrsz.: 2912	HV	Lakóház
42.	Szabadság tér 10., hrsz: 2911	HV	Leánykollégium
43.	Dózsa Gy. utca 1., hrsz.:2076	HV	Bank (Magyar Államkincstár épülete)
44.	Bartók Béla út 4., hrsz.: 2082	HV	Lakóház + szolgáltatás
45.	Bartók Béla út 6., hrsz: 2903	HV	Étterem + üzletek (Gólya söröző)
46.	Gyulai út 2., hrsz: 796/2	HV	Szent István malom
47.	Kórház u. 3., hrsz.: <u>795</u>	HV	A kórház területén belül a szülészeti épülete.
48.	Derkovits sor 7., hrsz.: 2920	HV	Szlovák konzulátus épülete
49.	Derkovits sor 5., hrsz.: <u>2922/2</u>	HV	„Teraszház”
50.	Penza ltp. 5., hrsz.: 2067	HV	Szeccessziós villa épület, ma szlovák konzulátus
51.	Penza ltp. 1., hrsz.: 2073	HV	„Toronyház” lakóépület
52.	Árpád sor 4., hrsz.: 45	HV	Városi Bíróság
53.	Árpád sor 22., hrsz.: 232	HV	MÁV kollégium villaépülete
54.	Deák Ferenc u., hrsz: 47	HV	Református templom
55.	Deák Ferenc u. 4- 6., hrsz.:48	HV	Vásárhelyi Pál Szakközépiskola
56.	Becsei Oszkár u. 5., hrsz: 214	HV	Vám és Pénzügyőrség épülete
57.	Deák Ferenc u. <u>9.</u> , hrsz.:217	HV	Polgári lakóház
58.	Deák Ferenc u. <u>11.</u> , hrsz.: 195	HV	Polgári lakóház, iroda
59.	Bajza u. 33., hrsz.: <u>1493/11</u>	HV	Tessedik Sámuel Főiskola: Épült 1987-ben Fajzi Tamás tervei szerint
60.	Petőfi utca 1., hrsz.: <u>3062</u>	HV	1. sz. (Áchim L. András) Általános Iskola
61.	Kölcsey u. 11., hrsz.: 2141	HV	3. sz. Általános Iskola
62.	Szent László u. 17. hrsz: 4403	HV	4. sz. Általános Iskola

Sorszám	Megnevezés, utcanév, vagy helyrajzi szám	Védelem jellege	Leírás
63.	Árpád sor 1., hrsz.:20	HV	Árpád Fürdő (fürdő és uszoda) épülete
64.	Dózsa György u. 43., hrsz.:2266	HV	Polgári lakóház
65.	Egyetértés u. 3., hrsz.: 1876	HV	„Réthy villa”
66.	Gyulai út – Veszely hid, hrsz: 0266	HV	Veszely csárda
67.	Hunyadi tér 1., hrsz.:3888	HV	Városi Földhivatal
68.	Szent István tér 14., hrsz.:3891	HV	Áruház
69.	Széchenyi liget, hrsz.: 810	HV	Pavilon
67.	Ligeti sor 16. hrsz.: 860	HV	Az 1920-as években épült villaépület a Ligeti sor meghatározó épülete. Az épület kiegyensúlyozottan, a kor eklektikus építészeti stílusának megfelelő romantikus jegyekkel díszített arányos homlokzata és díszesen tagolt tömegformálása miatt kiemelten fontos eleme az Élővíz-csatorna mentén lévő villasornak.
68.	Gyulai út 61/1. hrsz.: 1506/1	HV	Az 1987-ben épült volt „Trófea Vendéglő” épülete, a megyeszékhely városkapujában, a Gyula felőli városrészen, idegenforgalmi folyosón helyezkedik el. Az épületegyüttes megjelenése "látványos", az építés korában az akkori kor jellemzően sablonos építészeti szürkeségétől eltér, az akkori határokat feszegetően gazdag formavilágú. A város Gyula felőli bevezető útjának hangsúlyos elemévé vált, sokan kívülről ismerik az épület egyedi, már-már organikus, íves sziluettjét.

2. függelék: EURÓPAI KÖZÖSSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK (NATURA 2000 TERÜLETEK)

Békéscsaba közigazgatási területén az alábbi helyrajzi számú területek különleges madárvédelmi területek:

Kígyósi puszta (HUKM10001): 0116, 0117, 040, 041, 042, 065/14, 068

Békéscsaba közigazgatási területén az alábbi helyrajzi számú területek különleges természet megőrzési területek:

Körösközi erdők (HUKM20011): 01221, 01237, 01238, 01239, 01240, 01242, 01269/2, 01269/3, 01269/4, 01269/5, 01270, 01286, 01299, 01300, 01301/1, 01301/3, 01302, 01303/1, 01303/2, 01305, 01308, 01309, 01310, 01311/1, 01314/10, 01314/12, 01314/13, 01314/14, 01314/15, 01314/18, 01314/19, 01314/20, 01314/21, 01314/22, 01314/23, 01314/4, 01314/8, 01314/9, 01315/9, 01322, 01324, 01325, 01326/1, 01367

Békéscsaba közigazgatási területén az alábbi helyrajzi számú területek kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:

Gyula-Szabadkígyósi gyepek (HUKM20010): 0143, 0144, 0145, 0146, 0147, 0148, 0149, 0150, 0151, 0152, 0153, 0154, 0155/1, 0156, 0158, 0159, 0160, 0161, 0170/1, 0170/2, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175/2, 0175/3, 0175/4, 0175/5, 0175/6, 0175/7, 0176, 0177, 0178/1, 0178/2, 0179, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187/1, 0187/2, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0199, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 065/6

3. függelék: Helyi természetvédelmi területek és természeti emlékek

Békéscsaba közigazgatási területén az alábbi helyrajzi számú területek helyi természetvédelmi területek:

NÉV	HRSZ.
Erzsébethelyi (Jaminai) belvíztározó és környéke	7480/1, 7480/2, 7480/3, 7481
Kisréti (IV. kerületi) belvíztározó és környéke	6103/1, 6103/3, 6169/2, 6169/7, 6273/1, 6173/2, 6174, 6197, 6198, 6199, 6200, 6201/1, 6201/2
Parkerdő	0282/1, 0283, 0284/14, 1498/31, 1508, 1509/1, 1512/5
Fürjesi vadkörte és ősgyepmaradvány	0954
Ó-gerlai Kovácsi-erdő	01206, 01208/1, 01208/2
Gönci (gerlai) platán fasor	0318
Gerlai védgát és kubikjának növényzete	01262, 01263, 01369, 01370, 18263, 18372
Öntözött rét	0141, 0144, 0145, 0146, 0147, 0149, 0150, 0151, 0152 d) alrészlet, 0153, 0154, 0156, 0157, 0158, 0159, 0160, 0168, 0169, 0170/2, 0173, 0175/4, 0176, 0178/1, 0178/2, 0179, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187/1, 0187/2, 0188, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0206/2, 0207/2
Pósteleki Génrezervátum	01341/2
Pósteleki kastélypark	01304/2, 01305/1, 01305/2
Fiala (Tölgyfa)-csárda mellett lévő két kocsányostölgy	0824
Nagyrét Tanya, 1829 sz. alatt 1 db kocsányostölgy	0553/5
Lencsési úti tölgyfasor	1706
Széchenyi liget a csatlakozó izraelita temetővel együtt	809
Kórházkert	795/6
Deák utcai hársfasor	101
Dr. Becsey Oszkár utca közönséges nyírfasor	209
Gyóni Géza u. ezüstjuhar fasor	3645
Árpád sor – vadgesztenye fasor	30/1, 30/2, 31/3, 30/4
Vásárhelyi Pál Szakközépiskola kertje	48/3, 48/4
Élővíz-csatorna két oldala Veszelytől Sikonyig, a gerlai Ó-Körös és Élővíz csatorna találkozási pontjáig	18, 19, 26, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 0268, 0269, 0270, 0271, 0272, 0273, 0274, 0275/1, 0276/3, 0472, 0473/1, 0473/2, 0474, 0475, 0476, 0477, 0478, 0479, 0555, 0556, 0557, 376, 377, 378, 798, 800, 804, 805, 806, 868, 1677, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683/1, 1683/2, 1684, 1685, 1686, 1687, 1689, 1690, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 0304, 0312, 0141, 14101

I. világháborús hősi temető	4647/2
Kinizsi u. japánakác fasor	3792
Gerlai Kastélypark	18005
Árpád fürdő	20

Természeti emlékek:

NÉV	HRSZ.
Bandikafa	0478
Cimborafa	0479
Fényes tanya 1355 (Mester u. 7.) területén lévő kocsányos tölgy)	13325

Tartalom

I. FEJEZET Általános előírások

A rendelet hatálya	
1. §	3
A szabályozás eszközei	
2. §	3
Alkalmazási előírások	
3. §	4

II. FEJEZET sajátos előírások

Elvi építési engedélyhez kötött feltételek	
4. §	6
Építési engedélyhez, szakhatósági hozzájáruláshoz és egyéb előírásokhoz kötött létesítési feltételek	
5. §	7
Meglévő (kialakult) állapot	
6. §	8

III FEJEZET Területfelhasználás..... 11

Területi változások (közigazgatási terület, bel- és külterület)	
7. §	11
Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	
8. §	11
Az építési övezetek és övezetek rendeltetése	
9. §	11

IV.FEJEZET Beépítésre szánt területek.....13

Lakó- és üdülőtérületek	
10. §	13
Vegyes területek	
11. §.....	15
Gazdasági területek	
12. §	17
Különleges területek	
13. §.....	18
Beépítésre nem szánt területek.....21	
Közlekedési területek	
14. §	21
Közmű területek	
14/A. §.....	24
Zöldterületek	
15.§	28
Erdőterületek	
16. §.....	28
Mezőgazdasági terület	
17. §.....	29
Vízgazdálkodási területek	
18. §.....	30

V. FEJEZET Építmények elhelyezésének előírásai.....32

Általános előírások-beépítési mód, építési hely	
19. §	32
Elő-, oldal- és hátsókert	
21.§	33
Építmények elhelyezése közterületen	
22. §	33
Melléképítmények elhelyezése	

23. §	35
Járművek elhelyezése	
24. §	35
Üdülőtábor, kemping elhelyezése	
25. §	35
VI. FEJEZET Környezetvédelmi előírások	
Környezetterhelés, védelem a káros környezeti hatások ellen	
26. §	37
A levegő védelme	
28. §	38
A föld védelme	
29. §	38
A vizek védelme	
30. §	39
A táji értékek és a vízpartok védelme	
31. §	40
Az élővilág védelme	
32. §	40
Hulladék-ártalmatlanítás és –elhelyezés	
33. §	41
Környezeti zaj és rezgés elleni védelem	
34. §	43
A települési környezet védelme	
35. §	42
VII. FEJEZET Természeti és művi értékek védelme	
Természeti értékek országos védelme	
36. §	44
Természeti értékek helyi védelme	
36/A. §	45
Művi értékvédelem	
36/B. §	46
Országos védelem	
36/C. §	46
Helyi védelemben részesülő egyedi értékek	
36/D. §	47
Helyi védelem alatt álló területek	
36/E. §	47
Településkép- védelem	
36/F. §	48
VIII. FEJEZET Egyéb előírások	
Egyéb sajátos jogintézmények követelményrendszere	
37. §	49
Sajátos előírások	
38. §	49
Építési feltételek	
39. §	56
IX. FEJEZET Záró rendelkezések	
45. §	57
MELLÉKLETEK	
1. melléklet: Értelmező rendelkezések Fogalommeghatározások	58
2. sz. melléklet: A HÉSZ-ben és a SZT-ben alkalmazott övezetek	62
3. sz. melléklet: Az övezetek területén elhelyezhető építmények	66
4. sz. melléklet: Az építési telkek zöldfelületi arány számításának követelményei.....	70
5. sz. melléklet: Az (1) bekezdés szerinti SZT.....	70
6. melléklet: Településkép-védelem alá tartozó területek.....	70

1. függelék: Védelem alatt álló építmények jegyzéke.....	71
a.)Műemkléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.....	71
b.)Helyi védelem alatt álló építmények jegyzéke.....	74
2. függelék: Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi ter. (Natura 2000 területek).	78
3. függelék: Helyi természetvédelmi területek és természeti emlékek.....	79