



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság Elnöke**

**ELŐTERJESZTÉS  
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**

**2015. december 15-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy:** A város új településrendezési eszközeinek elfogadása

**Az előterjesztést készítette:**

Öveges László  
Mérnöki Iroda, irodavezető  
Borbélyné Balogh Katalin  
Várostervezési Osztály, osztályvezető

**Kezelési megjegyzés:**

**HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma:**

1

**Melléletek:**

közgyűlési előterjesztés

**Véleményezésre megkapta:**

-

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

-

**Megtárgyalta:**

-

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária**  
jegyző

**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE  
VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI BIZOTTSÁG ELNÖKE**

10475-140/2015.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**

**2015. december 15-én tartandó ülésére**

**Tárgy:** A város új településrendezési eszközeinek elfogadása

**Tisztelt Bizottság!**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 6.2.1. pontja alapján a fenti tárgyban készült, mellékelt közgyűlési előterjesztés-tervezetet megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2015. december 2.

**Király József**  
bizottság elnöke

**HATÁROZAT-TERVEZET**

**.../2015. (XII.15.) VVB. számú határozat**

A város új településrendezési eszközeinek elfogadása

A bizottság megtárgyalta a Király József elnök 10475-141/2015. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült közgyűlési előterjesztés-tervezetet változatlan tartalommal terjeszti a közgyűlés elé.



**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2015. december 17-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy:** A város új településrendezési eszközeinek elfogadása

**Az előterjesztést készítette:**

Öveges László  
Mérnöki Iroda, irodavezető  
Borbélyné Balogh Katalin  
Várostervezési Osztály, osztályvezető

**Kezelési megjegyzés:**

**HATÁROZAT-TERVEZET**  
mellékletek: [www.kecskemét.hu/uploads/TRT2015.zip](http://www.kecskemét.hu/uploads/TRT2015.zip)  
**RENDELET-TERVEZET**  
mellékletek: [www.kecskemét.hu/uploads/TRT2015.zip](http://www.kecskemét.hu/uploads/TRT2015.zip)

**Döntési változatok száma:**

1

**Mellékletek:**

1. hatásvizsgálati lap  
2. alátámasztó javaslat  
elérhetősége: [www.kecskemét.hu/uploads/TRT2015.zip](http://www.kecskemét.hu/uploads/TRT2015.zip)  
3. állami főépítész záró szakmai véleménye

**Véleményezésre megkapta:**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet és a 4/2013. (II.14.) KH. számú önkormányzati határozat szerinti partnerségi egyeztetésben érdekelt szervek

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

-

**Megtárgyalta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság  
Fejlesztési, Környezetvédelmi és  
Agrár Bizottság

/2015. (XII.15.) JÜB. sz. hat.

/2015. (XII.15.) FKAB. sz. hat.

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária**  
jegyző

A BIZOTTSÁG MÉG NEM TÁRGYALTA



**KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE**

**VÁROSRENDEZÉSI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI  
BIZOTTSÁG**

**10475-139/2015.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2015. december 17-én tartandó ülésére**

**Tárgy:** A város új településrendezési eszközeinek elfogadása

**Tisztelt Közgyűlés!**

***Előzmények***

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 2005 júniusában fogadta el a településrendezési eszközeit, azaz a közismerten településrendezési tervnek nevezett településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és mellékletét, a szabályozási tervet, melyeket az elmúlt években több alkalommal módosított az évenkénti felülvizsgálatok és egyes részterületi szabályozások keretében. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) mind a településrendezési eszközök tartalmi követelményeire, mind a településrendezési eszközök jóváhagyását megelőző eljárási rendre vonatkozóan alapvető változásokat vezetett be, melyek településrendezési tervekben történő érvényesítésére átmeneti szabályokat kell alkalmazni. Ezen átmeneti rendelkezések alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök módosítás nélkül 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

***A tervezés és a véleményezési eljárás***

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 227/2014. (IX.4.) határozatával döntött Kecskemét településfejlesztési dokumentumairól. Az elfogadott településfejlesztési dokumentumok egyike a Megalapozó Vizsgálat, melyet úgy dolgoztatott ki az önkormányzat, hogy az egyben az új, átdolgozott településrendezési eszközök ún. alátámasztó munkarésze is lehessen. A közgyűlés 319/2014. (XII.18.) határozatával döntött a településrendezési terv

2015. évi teljes körű felülvizsgálatának megindításáról, egyúttal döntött a tervezési munka főbb irányelveiről. A településrendezési terv kidolgoztatásához az önkormányzat közbeszerzési eljárás keretében kiválasztotta a tervezői konzorciumot, vezető településtervezővel és szakági tervezőkkel, akik megfelelő helyismerettel rendelkeznek, és a korábbi években is részt vettek már a város településrendezési eszközeinek módosításában. A tervezési folyamatban a tervezők és Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának szakemberei közösen együttműködve, az érintett állami és érdekképviselői szervekkel folytatott egyeztetések, a lakossági fórumokon és a közzététel során felvetett észrevételek alapján dolgozták ki a dokumentációt.

A véleményezési szakaszban a visszaérkezett vélemények alapján egyeztető tárgyalás megtartására került sor, melyen nem merült fel olyan kérdés, mely alapján új véleményezési szakaszt kellett volna lefolytatni. A végső szakmai véleményezési szakaszban az állami főépítési hatáskört gyakorló Bács-Kiskun Megyei Kormányhivataltól megkértük a záró szakmai véleményt, mely az előterjesztés 3. melléklete.

### ***A településrendezési terv kidolgozásának főbb elvei***

- Az elmúlt években városunk fejlesztési igényeit követve a jóváhagyott városfejlesztési dokumentumokban meghatározott területhasználati és településszerkezeti elvek, fejlesztési projektek megjelenítése.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet továbbiakban: OTÉK) tartalmi követelményeinek változásából származó átdolgozási igényeket is meg kellett oldani. Ennek legfontosabb eleme az övezeti jelek felülvizsgálata, gyakorlatilag minden övezet jelét újra kellett szabályozni. Ide tartozik a különleges területek átfogó felülvizsgálata, célzott hasznosítású övezetek kijelölése, valamint a védőtávolságok aktualizálása is.
- Újdonság, hogy az építési szabályzatok tartalmi felépítéséről külön rendelkezik a Kormányrendelet, ennek alapján kell az új helyi építési szabályzatot megalkotni a hatályos szabályzat megtartásra indokolt előírásait átvéve.
- Mindezek mellett a szokásos évi lakossági és vállalkozói felülvizsgálati kérelmeket is feldolgoztuk.

### ***Jóváhagyásra kerülő munkarészek***

A településrendezési eszközök egyike a Településszerkezeti Terv, mely a város fejlesztési dokumentumaiban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó dokumentáció, mely rajzi és leíró szöveges részekből áll. A Településszerkezeti Tervet határozattal hagyja jóvá a közgyűlés.

Másik településrendezési eszköz az Építési Szabályzat, melynek melléklete a Szabályozási Terv, ezekről rendeletet alkot a közgyűlés.

### ***Az Építési Szabályzat tervezetének szerkezeti felépítése***

A szabályzat felépítésére irányadó szabályokat a Kormányrendelet rögzíti. E szerint maga a rendelet-tervezet három részből áll:

- *Általános előírások*, mely az általános, a városképi, a védelmi, a környezetvédelmi és a közmű követelményeket tartalmazza. Ezek az előírások többnyire a város teljes közigazgatási területére vonatkozó követelmények, pl. a telekalakításra, a beépítési feltételekre, a településrendezési szerződésre, az illeszkedési szempontokra, a védőkorlátozásokra, a környezetvédelemre, a megújuló energiaforrások építményeire, közművesítésre vonatkozó szabályok.

- *Részletes övezeti előírások*, amelyben az egyes övezetek azon előírásai találhatóak, melyeket magasabb szintű jogszabályok nem rendeznek vagy állami főépítész vélemény alapján – az OTÉK-tól való eltérési lehetőséggel élve – a rendelet-tervezet azoktól eltérően szabályozna. Ez a rész rögzíti pl. az övezetekben elhelyezhető funkciók körét.
- *Egyes városrészek kiegészítő előírásai* azokat a szabályokat tartalmazzák, amelyek kifejezetten adott területre vonatkoznak.

### ***Jelentős változások a hatályos építési szabályzathoz képest***

Az építési szabályzat és melléklete, a szabályozási terv úgy lett kidolgozva, hogy a hatályos előírásokat és az övezeti besorolásokat – hacsak koncepcionális változtatási igény nem merült fel - lehetőség szerint megőrizze. Területhasználati szempontból jelentősebb változással érintett terület az északi gazdasági terület, az északi elkerülő út mellett, ahol a hatályos szabályozáshoz képest visszalépést javasol a tervezet, a reálisan nem jól beépíthető területeket illetően.

A beépítésre nem szánt területeken területhasználati szempontból az a legjelentősebb változás, hogy a nagytáblás szántóföldi területeket általános árutermelő övezetbe sorolja át a tervezet, illetve öt mezőgazdasági övezet marad a jelenlegi hét helyett. Fontos megemlíteni, hogy a jelenlegi mezőgazdasági városkörnyéki övezet továbbra is megmarad, az OTÉK-hoz képest megengedőbb szabályokkal, sőt további engedményt is ad a tervezet, miszerint az adott telek kialakulásának időpontjától függetlenül 5 %-os mértékben beépíthetők az ebben az övezetben lévő telkek, akár kizárólag lakóépülettel, felső alapterületi korlát nélkül.

Jelentős változást eredményez a tervezet elfogadása esetén a Felsőszéktő, Felsőcsalános, Alsószéktő és Külső-Máriahegy területén lévő Lfk jelű, falusias lakókeres területek új szabályozása, mely mind az övezeti szabályozásban, mind a közterületi szabályozásban változtat az eddigi szabályokon. A közterületi szabályozást illetően a kijelölt közlekedési területek a gyűjtőutak kivételével megszűnnek, helyette a szabályozási terven jelölt úttengelyekhez képest 6-6 m-es távolságon belül a szabályzat-tervezet előírásai alapján nem lehetne építési tevékenységet végezni. Ezzel együtt az övezeti szabályozásban a legkisebb beépíthető telekméret 1500 m<sup>2</sup>-re, a legkisebb kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>-re emelkedik a javaslat szerint, a 20 %-os beépíthetőség pedig 1500 m<sup>2</sup> telekméretig használható ki. Településrendezési szerződést továbbra is kellene kötni a telek beépítéséhez, de egyszerűsített tartalmú tanulmányterv alapján. Az új szabályozás elfogadásától az várható egyrészt, hogy útleadás nélkül beépíthetővé válhat a telek, másrészt csak azok a telkek lesznek beépíthetők, amelyek méretüknél és megközelíthetőségüknél fogva alkalmasak arra, hogy egy karakteres lakókeres övezet részévé váljanak. Tekintettel a jelentős változásra, ezen szabályok bevezetésére a tervezet fél év haladékot javasol, azért, hogy az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek tulajdonosai is felkészülhessenek a változásra.

Az összes beépítésre szánt terület esetében ugyancsak jelentős változás lenne az, hogy az övezeti jel az eddigi hat számjel helyett csak négyet tartalmazna. Ennek indoka az egyszerűsítés, illetve a kialakultnak tekinthető területek illeszkedésen alapuló szabályozására való törekvés. A rendelet-tervezet összhangban a városkép alakításáról és védelméről szóló rendelettel részletesen tartalmazza az illeszkedés alapelveit, illetve a kialakultként szabályozott („0” kód) övezetek beépítésének módjára és mértékére alkalmazandó előírásokat.

További, a beépítésre szánt területekre vonatkozó javaslat a rendeltetési egység szám szabályozás kiterjesztése minden építési övezetre, valamint a saroktelkeket érintő 1,5-szeres beépíthetőség kiterjesztése ugyancsak minden építési övezetre.

Az elhelyezendő gépjárművek számának vonatkozásában az OTÉK előírásait kellene alkalmazni, néhány kiemelt belvárosi és fejlesztési terület esetében kedvezményt megadva, egyúttal javasoljuk hatályon kívül helyezni a parkolóhely megváltásról szóló rendeletet.

A főutak szabályozási szélessége is a felülvizsgálat tárgya volt, amely eredményeként csak a várhatóan szükséges területeket javasoljuk kiszabályozni, ezzel sok telek mentesül az útleadási kötelezettség alól, vagy kisebb lenne az útleadással érintett terület.

A biológiai aktivitásérték a hatályos szabályozási tervhez képest jelentősen növekedne, mintegy 7900 pontértékkal.

A rendelet-tervezet 1. melléklete a Szabályozási Terv, mely tervlapokon ábrázolja a város közigazgatási területét és a rajzi elemeket, köztük a szabályozási elemeket. A rendelet-tervezet 6. melléklete az út mintakeresztszelvényeket tartalmazza.

A nagyobb terjedelmű mellékleteket (a határozat-tervezet mellékleteit, azaz a településszerkezeti terv leírását és a településszerkezeti tervlapokat, a rendelet-tervezet mellékletei közül a szabályozási tervet és az út mintakeresztszelvényeket, valamint az előterjesztés mellékletei közül az alátámasztó munkarészeket és a terviratokat) a [www.kecskemet.hu/uploads/TRT2015.zip](http://www.kecskemet.hu/uploads/TRT2015.zip) hivatkozáson lehet elérni. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint előzetes hatásvizsgálatot kell készíteni a jogszabály előkészítése során. A hatásvizsgálat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Mindezek figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, a határozat-tervezet és a rendelet-tervezet elfogadására.

Kecskemét, 2015. december 2.

**Király József**  
elnök



## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Kecskemét építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet megalkotásához

### **I. A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai**

A rendelet szabályozza az építési tevékenységek helyi rendjét. Alapvetően a város közigazgatási területének felhasználásáról és a beépítés szabályairól rendelkezik, ezzel együtt meghatározza azt, hogy egy adott telken milyen funkciójú, beépítés módú és mértékű építmények, elsősorban épületek helyezhetők el. Az építésügyi hatóság ezt kötelező előírásként szem előtt tartva engedélyezi az építési tevékenységet.

#### **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások**

A város gyarapodásának egyik forrása az építési tevékenység, így az építési szabályzat hatása a gazdaságra közvetett, de kiemelten fontos. Az önkormányzat költségvetésére nincs jelentős hatással az építési szabályzat.

#### **2. Környezeti és egészségi következményei**

Az építési tevékenységnek, a területek felhasználásának jelentős városképalakító és a város élhetőségét befolyásoló hatása van. Ezen hatások megfelelő és kívánt eredményét hivatott az építési szabályzat megszabni és keretek között tartani.

#### **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet alkalmazása lényeges változást nem eredményez a hivatal adminisztratív terheiben.

### **II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei**

A jelenleg hatályos építési szabályzat módosítás nélkül 2018. év végéig alkalmazható. A jelenlegi szabályozás alapján a jövő évtől azonban módosítani csak olyan építési szabályzatot lehet, amelyet az Országos Településrendezési és Építési Követelmények jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával lett jóváhagyva. Az állami főépítész előzetes tájékoztatása szerint e rendelkezés hatályba lépését 2016. év végéig kívánja elhalasztani a kormány.

### **III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



## BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Hiv. szám: 10475-136/2015.  
Ikt. szám.: BKD/001/182-12/2015.  
Ügyintéző: Nagy Sándor  
Telefon: 76/513-736

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester részére

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

Kecskemét  
Szabadság tér 1.  
6070

**Tárgy:** Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 2015. évi teljeskörű felülvizsgálata - Eljr. 40. § végső szakmai vélemény és OTÉK alóli felmentés megadása.

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Fenti tárgyban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése szerinti jóváhagyást megelőző, végső szakmai véleményemet kérő megkeresését megkaptam. Áttekintve a hivatkozási számú levele mellékleteként megküldött dokumentációt, az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

### Előzmények

Az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) teljeskörű felülvizsgálatának szándékát a 319/2014. (XII. 18.) KH. számú önkormányzati határozatában rögzítette és az Eljr. 37. § szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, mellyel kapcsolatban az illetékes állami főépítésként a Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze a CSD/01/371-1/2014. számon 2015. január 9-én nyilatkozott.

Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezés az Eljr. 9. mellékletében felsorolt és az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervekkel, az érintett települési és területi önkormányzattal, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályait rögzítő 4/2013. (II. 14.) KH. számú határozatban szereplő partnerekkel megtörtént. Az illetékes állami főépítésként a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálya a BKD/001/182-7/2015. számon 2015. szeptember 2-án véleményt adott.

---

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási, Törvényességi Felügyeleti Főosztály  
Építésügyi Osztály

Cím: 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.  
tel.: 76/513-736, 20/940-8257, fax: -, e-mail: epitesugy@bkmkh.hu

**Kecskemét Megyei Jogú Város Képviselő testülete a 239/2015. (X. 22.) KH. számú határozatában** döntött arról, hogy az **Eljr. 38. §** szerinti véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket elfogadta és a véleményezési eljárást lezárta.

#### Záró szakmai vélemény

Az **Eljr. 40. § (1)** bekezdése alapján a polgármester a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldte az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A rendelkezésemre álló dokumentáció, valamint a polgármesteri nyilatkozat szerint megállapítható, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek a javítása az **Eljr. 38. §-a** szerint adott észrevételek alapján megtörténtek.

A rendelettervezet a mezőgazdasági területek beépítésére vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírtaktól az alábbi eltérő szabályozást tartalmazza:

- Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §-ában foglaltakat az e rendelet szerinti kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- A mezőgazdasági övezetben
  - a) mezőgazdasági szolgáltató épület, javító műhely, fafeldolgozó,
  - b) a területen élők ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) támogató önkormányzati tervtanácsi vélemény alapján szabadidős tevékenység létesítményei is elhelyezhetők.
- A mezőgazdasági övezetben 2003. december 31. előtt igazoltan meglévő épület a meglévő beépítés mértékéig átalakítható, felújítható, tetőtere beépíthető.
- A korábban engedélyezett, de be nem fejezett épületek befejezésének megengedése akkor is, ha az építési engedély lejárt, illetve a jogszabályok megváltoztak.
- A korábban Mát-vk területek a terven **Mkv városkörnyéki kertek**, lakóépülettel történő intenzívebb beépítésének megengedése.

Az **Eljr. 28. § (4)** bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az **OTÉK 111. § (2)** bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy **a kialakult helyzet indokolja**, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

A különleges településrendezési eszközök alkalmazását a kialakult helyzet indokolja. A korábbi OÉSZ alapú általános rendezési terv szabályozása következtében az úgynevezett tartósan fennmaradó tanyás térségek kijelölésével Kecskemét Megyei Jogú Város külterületein kialakultak kisebb-nagyobb területen 1500 m<sup>2</sup>-es, illetve 3000 m<sup>2</sup>-es telkeken külterületi lakóhelyek. A 2005-ben az önkormányzat a jóváhagyott szabályozási tervben az OTÉK-tól való eltérési engedély birtokában megalkotta a „Mát-vk városkörnyéki tanyás” övezeteket és az visszaadta a korábbi építési jogokat, melyet 2010-ben újra megkért és kapott eltérési engedélyt. Az eltérési engedély adta lehetőség a városkörnyéki külterületeken (Méntelek, Talája, Ladánybenei út mentén, a város beépített területét északról övező kertés, Katonatelep belterületéhez délen kapcsolódó kertek, Hetényegyháza belterületéhez délről

csatlakozó terület, M5 autópályától keletre lévő a Hetényegyházi út északi része, Ballószög Kadafalvától északra lévő terület, Kadafalva és Ballószög közötti terület, Ballószög Beretvás köz térsége) többé-kevésbé szabályos 3000 m<sup>2</sup>-es telekosztásokat eredményezett, melyek foghíjasan épültek be. **A kialakult állapot már nem fordítható vissza.**

**A fentiek értelmében hozzájárulok a szabályozási terven „Mkv városkörnyéki kertek” övezetében az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz.**

Felhívom a figyelmét, hogy a szabályozási tervet jóváhagyó önkormányzati rendeletben hivatkozni szükséges arra, miszerint az általános előírásoktól eltérő helyi rendelkezés az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal BKD/001/182-12/2015. ügyiratszámú hozzájáruló nyilatkozatán alapul.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tárgyi településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének 2015. évi teljes felülvizsgálatára irányuló **záró véleményem egyetértő, azok jóváhagyása jogszerűen megtehető.**

Kérem véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni.

Tájékoztatom, hogy az **Eljr. 43. §-a** szerint – teljes eljárás esetén – a településrendezési eszköz közzétételét követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a **képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek**, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

A jelzett kötelezettség értelmében kérem részemre megküldeni a **jóváhagyott, záradékolt** településrendezési eszközöket.

Az **Eljr. 43. § (3) bekezdése** szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az **Eljr. 43. § (4) bekezdése** szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4) bekezdése** szerinti nyilvánosságról: amennyiben ennek az információ-technológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (1) bekezdése** alapján a helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.

A hivatkozott szakasz **(2) bekezdése** alapján az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetést követően haladéktalanul megküldi a kormányhivatalnak, és a kormányhivatal továbbítja azt a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek.

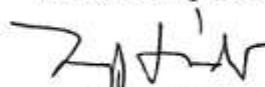
Felhívom a figyelmét, hogy az **Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja** alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző a (2) bekezdés szerint köteles az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatban felhívom a figyelmét az Eljr. 45. §-ára, amely szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos** településrendezési követelményeinek (OTÉK II., III. fejezet) és jelmagyarázatának figyelembevételével alkalmazhatók **2018. december 31-ig**.

Kecskemét, 2015. december 8.

Tisztelettel:

**Kovács Ernő**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

  
**Nagy Sándor**  
osztályvezető  
állami főépítész



## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2015. (XII.17.) határozata**

#### **Kecskemét Településszerkezeti Tervének jóváhagyása**

A közgyűlés megtárgyalta a Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság 10475-139/2015. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján biztosított jogkörében
  - a) a 370/2005. (VI.1.) KH. számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet hatályon kívül helyezi,
  - b) a Településszerkezeti Terv leírását, a határozat-tervezet 1. melléklete szerint, valamint
  - c) a Településszerkezeti Terv tervlapjait, a határozat-tervezet 2. melléklete szerint elfogadja.
2. A közgyűlés hatályon kívül helyezi a 496/2008. (XI.27.) KH. és a 327/2009. (IX.10.) KH. számú határozatokat.

Határidő: 2016. január 17.

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
/2015. (..) önkormányzati rendelete**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Csongrád Megyei Kormányhivatal, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 4.4.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró a Jogi és Ügyrendi Bizottság és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 3.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejlesztési, Környezetgazdálkodási és Agrár Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**Általános rendelkezés**

- 1. §** A rendelet hatálya Kecskemét Megyei Jogú Város (a továbbiakban: város) közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.

**Fogalom meghatározások**

- 2. §** E rendelet alkalmazása során:

1. Beépítési terv: A beépítési terv része
  - a) a helyszínrajz 1:200 léptékben, mely tartalmazza
    - aa) a zöldfelületek telken belüli és kapcsolódó közterületi kialakítását,
    - ab) a burkolt felületek telken belüli és kapcsolódó közterületi kialakítását,
    - ac) a szemantikus földszinti alaprajzot,
  - b) az utcakép a terepszintek feltüntetésével, 1:100 léptékben,
  - c) az utcai homlokzatok színezési tervvel, 1:100 léptékben,
  - d) a látványtervek, a távlati kép,
  - e) az adott tömb tetőidomainak ábrázolása légifotóba integrálva, 1:1000 léptékben és
  - f) az adott tömbre jellemző beépítési mód, beépítettség, épületmagasság vizsgálati terve, 1:500 léptékben.
2. Háromszintes növényzet: a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m<sup>2</sup>-ére legalább 1 db nagykoronájú lombos fa, 40 db cserje és a többi területen gyepterelítése.

3. Keretes beépítési mód: Minden telekhatár mentén, közvetlenül a telekhatáron épület áll keretszerűen kontúrozva a belső udvart. Az így körülépített teleknek nincs elő-, oldal és hátsókertje.
4. Kétszintes növényzet: a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m<sup>2</sup>-ére legalább 1 db nagykoronájú lombos fa és a többi területen gyepterelítés.
5. Kiskörút: Koháry István krt. – Szabadság tér – Beniczky Ferenc u. – 1136 hrsz-ú közterület - Katona József tér – Bajcsy-Zsilinszky Endre krt. – Horváth Döme krt. – Dobó István krt. – Gáspár András krt. – Széchenyi tér – Hornyik János krt. – Piaristák tere
6. Környezetredezési terv: A telek szabad, be nem épített területének rendezését ábrázoló, építészkamarai tervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített tervdokumentáció, ami bemutatja a tartalomhoz igazodó 1:200 vagy 1:500 léptékben feldolgozva
  - a) a zöldterület nagyságát,
  - b) a zöldterület közművel való érintettségét,
  - c) a területen lévő fa-, és cserjeállomány megnevezését,
  - d) a meglévő 15 cm-nél nagyobb törzskörméretű kivágandó faállományt, és a fa fajtájának megnevezését, törzskörméretét, a kivágás okát,
  - e) az ültetendő növények megnevezését, faiskolai méretét,
  - f) az öntözési lehetőség megjelölését és
  - g) a térburkolat és azok szintbeli kapcsolódását.
7. Nagykörút: A Bethlen krt. – Kuruc krt. – Erzsébet krt. – Kossuth krt. – Árpád krt. – Mária krt. – Széchenyi krt.
8. Pavilon: Kereskedelmi, szolgáltató célú közterületi építmény.
9. Védett terület: műemléki jelentőségű terület vagy az épített környezet helyi örökségvédelmének helyi szabályozásáról szóló önkormányzati rendeletben kijelölt helyi jelentőségű értékvédelmi terület.

## **I. Általános követelmények**

### **1. Építési övezetek, övezetek, övezeti jel**

- 3. §** A város közigazgatási területe az 1. melléklet szerinti Szabályozási Terven az övezeti jel szerint területfelhasználási egységekbe sorolódik. A beépítésre szánt területek építési övezeteit a 2.1. melléklet, a beépítésre nem szánt területek övezeteit a 2.2. melléklet tartalmazza.
- 4. §** Az övezeti jel beépítésre szánt területen betűjelből és a 2.3. melléklet szerinti számjelekből, beépítésre nem szánt területen betűjelből áll.

### **2. Rajzi elemek**

- 5. §** (1) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási eleme
- a) a szabályozási vonal,
  - b) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa, mely külön jelölés nélkül egyben övezethatár is,
  - c) az övezethatár,
  - d) az övezeti jel,
  - e) az építési vonal,
  - f) az építési hely,
  - g) a védőterület és védőtávolság és
  - h) az út távlati kialakítása céljára fenntartott, be nem építhető telekrész.
- (2) Minden egyéb rajzi elem tájékoztató jellegű.

### **3. Belterületbe vonás**

- 6. §** Belterületbe vonni csak a Szabályozási Terven belterületbe vonásra kijelölt beépítésre szánt területen fekvő, belterülettel érintkező telket lehet.

### **4. Telekalakítás**



- 7. §**
- (1) Az építési övezetben a kialakítható telek szélességét a 2.4. melléklet szerint kell meghatározni.
  - (2) Nem beépíthető az a telek, amely nem éri el a kialakítható legkisebb telekterületet.
  - (3) A kialakítható legkisebb telekterület közműépítmények elhelyezése vagy út céljára kialakított telkekre nem vonatkozik.
  - (4) A legkisebb kialakítható telekmélység az övezetre előírt legkisebb telekszélesség.
  - (5) Nyeles telek nem alakítható ki.
  - (6) Övezethatár mentén nem kell a telket megosztani a beépítéshez, de az övezethatár mentén történő megosztás esetén a kialakítható legkisebb telekterületet nem kell figyelembe venni.
  - (7) Telekhatár-rendezés esetén nem kell az övezethatárt figyelembe venni, a kialakuló telek legkisebb méreténél a telket érintő övezetek közül a legkisebb előírt teleknagysághoz tartozó telekméretet kell figyelembe venni.
  - (8) Ha a telekterület közterület-szabályozás végrehajtása következtében csökken az övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telekterület alá, a telek kialakítható és beépíthető, amennyiben az előírt legkisebb telekszélesség biztosított. A beépítettség legnagyobb mértékét a közterület-szabályozás végrehajtása előtti telekterület alapján kell meghatározni. Ezen szabályok a telekmegosztásra is vonatkoznak.
  - (9) Védett területen telket alakítani a meglévő vagy tervezett beépítést bemutató tervre adott támogató településképi vélemény alapján lehet. A telekalakítás során alkalmazkodni kell a tömb beépítési módjához és az utcakép rendjéhez.
  - (10) Út számára úgy kell telket kialakítani, hogy azon az út műtárgya és tartozékai is elhelyezhetők legyenek.
  - (11) A beépítésre szánt területek belsejének feltárására a Szabályozási Tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló köz- vagy magánutak létesíthetők. A kialakítható útszélesség
    - a) legfeljebb 10 telek megközelítésekor legalább 8 méter,
    - b) 11-20 telek megközelítésekor legalább 10 méter,
    - c) 20-nál több telek megközelítésekor legalább 12 méter,
    - d) gazdasági területeken legalább 14 méter.

#### **5. A beépítés feltételei**

- 8. §**
- (1) A beépítésre szánt területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 32. §-ában felsorolt építmények kivételével építési tevékenységet végezni és rendeltetést módosítani
    - a) csak a Szabályozási Terv szerint kialakított telken,
    - b) az övezeti előírásokban előírt közművesítettség biztosítása esetén, és
    - c) további belvív-elvezetési kényszert nem eredményező beépítési terepszint-meghatározással lehet.
  - (2) A beépítésre szánt és belterületbe vonásra kijelölt területen fekvő telek beépítésének nem feltétele a belterületbe vonás.
  - (3) A beépítésre szánt területen az a telek, amely mellett a területe miatt nem beépíthető telek fekszik, támogató településképi vélemény alapján építhető be.
  - (4) A telek beépítéséhez legalább 4 méter, beépítésre szánt területen legalább 6 méter szélességű út szükséges. Beépítésre szánt területen a legalább 4 méter széles útról megközelíthető telek is beépíthető, amennyiben a telket érintő útszabályozás megvalósult, továbbá az ivóvíz-, villamosenergia szolgáltató és az útkezelő a beépítéshez az építető által előzetesen beszerzett nyilatkozatban hozzájárult.
  - (5) A Szabályozási Terven ábrázolt tervezett úttengelyektől mért 6-6 méter széles területsáv önálló hrsz-ú telekként történő kialakítása nem feltétele az érintett telek beépítésének, de helye nem beépíthető. Ezen területsávon a közforgalom elől el nem zárt módon gépjármű behajtó és füvesített zöldfelület helyezhető el.
  - (6) A telek be nem építhető részén épület, kerítés és közműcsatlakozási műtárgy nem helyezhető el.

#### **6. Településrendezési szerződés**

- 9. §** (1) Gazdasági területen a telket 40 % vagy annál nagyobb mértékben beépíteni csak településrendezési szerződés alapján lehet.
- (2) Az M5 autópálya – Széles köz – Hetényegyházi út – Csalánosi krt. – 52. sz. út által határolt, továbbá a Ladánybenei út – Széles köz – Nyíri út – 062 hrsz-ú út által határolt, valamint a Kiskőrösi út – belterületi határ – Halasi út – M5 autópálya által határolt területek beépítésre szánt területein csak településrendezési szerződés alapján lehet telket alakítani és épületet elhelyezni, bővíteni, átalakítani.
- (3) Amennyiben út vagy egynél több építési telek kialakítására irányul a telekalakítás, az érintett telekcsoport egészére részletes telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megkötéséhez.

#### **7. Sajátos építményfajták**

- 10. §** (1) Önálló üzemanyagtöltő állomás a Nagykörút által határolt területen belül a parkolóházban megvalósuló kivételével nem létesíthető.
- (2) Hulladékudvar az intézményi területek, a zöldterületek és a természetvédelmi oltalom alatt álló területek kivételével minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.
- (3) Adótoronyt, antennatoronyt, reklámtoronyt, reklámzászlót védett területen nem lehet elhelyezni.
- (4) Klímaberendezést a város egész területén építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára kell telepíteni.

#### **8. Zöldfelületi előírások**

- 11. §** (1) A beépítésre szánt területen fekvő telken az OTÉK 25.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell biztosítani.
- (2) Beépítésre szánt területen a négynél több rendeltetési egységet magában foglaló beépítés esetén, intézményi, gazdasági és különleges területen, valamint a Nagykörúton belül minden beépítés esetén környezetrendezési tervet kell készíteni.
- (3) A Szabályozási Terven jelölt fasor helyén építmény nem helyezhető el.
- (4) A Nagykörúton belüli városrészek bármely építési telkének át-, vagy beépítése esetén gondoskodni kell legalább egy db előnevelt fa telekre történő beültetéséről az épület használatbavételét megelőzően.
- (5) A telken belüli ültetési kötelezettségre kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját sűrű háromszintes ültetéssel kell biztosítani.
- (6) A telken belüli ültetési kötelezettségű területen - az ültetési kötelezettségű terület legfeljebb 25 %-án - kapubehajtó, portásfülke, közmű építmény elhelyezhető a csökkenéssel azonos területű, legalább 3 szintű zöldfelület telken belüli létesítésének feltételével. Az ültetési kötelezettségű sávban meglévő épület felújítható, bővíthető fenti feltételek betartásával.
- (7) Fakivágás esetén pótlásként a kivágandó fa törzskörméretének 20%-al növelt kerületével megegyező összkerületű fát kell ültetni dendrológiai szakvélemény alapján.
- (8) A Nagykörúton belüli közterületen és a különleges beépítésre nem szánt burkolt közterületen a burkolat átépítését megelőzően környezetrendezési tervet kell készíteni.
- (9) Beépítésre szánt területen a lakóterületek kivételével az övezetre előírt zöldfelületet legalább kétszintes növényállománnyal kell kialakítani úgy, hogy az építési telken keletkező csapadékvizet a telek zöldfelületén kell elszikkasztani.

#### **9. Építési hely**

- 12. §** (1) Amennyiben a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik, építési vonalnak a terület alaprendeltetésének megfelelő meglévő és megmaradó épület utca felőli homlokvonalát tekintendő. Ha ilyen épület nincs a telken, vagy bontás utáni beépítés esetén a szomszédos telken meglévő alaprendeltetésnek megfelelő épület utcai homlokvonalát kell építési vonalnak tekinteni.
- (2) Az előkert szükségességét és mértékét az utcakép védelme érdekében a már kialakult adottságok és a környezeti illeszkedés alapján kell megállapítani a vonatkozó építési övezeti előírások keretei között.
- (3) Ha egy telket kialakítandó kiszolgáló út helyének biztosítása céljából be nem építhető telekrész jelölés érint, a be nem építhető telekrész határát, mint leendő utcai telekhatárt

figyelembe véve kell az építési helyet és a beépítettség mértékét megállapítani az övezeti előírások szerint.

- (4) A 9.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt esetekben az építési hely és az övezeti előírások nem a telekhez, hanem a lehatárolt területrészekhez kötődnek úgy, mintha a telek megosztott lenne.
- (5) Korábban jogerős és végrehajtható építési engedély alapján megkezdett, de be nem fejezett épület helye építési helynek minősül akkor is, ha az építési engedély érvényessége lejárt és a beépítés módját a helyi építési szabályzat időközben megváltoztatta. A megkezdett, de be nem fejezett épület továbbépíthető, az egyéb hatályos jogszabályok - kivéve az építési helyre vonatkozó előírások - betartásával befejezhető.

## **10. Egyéb előírások**

- 13. §**
- (1) Magastető csak egy szintként építhető be.
  - (2) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás 1,5-szerese lehet, az OTÉK 2. mellékletében az adott területhez meghatározott legnagyobb beépíthetőségén belül.
  - (3) Beépítésre szánt területen az építési telek területéhez viszonyítva 100 m<sup>2</sup>-enként a megengedett épületmagasságtól és a telken belüli gépjárműtároló helyétől függően a 2.5. melléklet szerinti számú rendeltetési egység helyezhető el. A nem egész számra végződő darabszám esetén lefelé kell kerekíteni, de 2 rendeltetési egység minden esetben elhelyezhető. A lakáshoz tartozó gépjárműtároló nem számít önálló rendeltetési egységnek.
  - (4) Állatok tartására szolgáló építményt építeni csak Lke, Lf, Lfk, Kmü jelű övezetben és mezőgazdasági területen az (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével
    - a) igazgatási, hitéleti, köznevelési, felsőoktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, élelmiszeripari funkciójú épülettől, többlakásos épülettől legalább 30 méterre,
    - b) szomszédos telken lévő lakóépülettől legalább 15 méterre,
    - c) ásott vagy fűrt kúttól legalább 15 méterre lehet.
  - (5) Lke és Mkv övezetben állattartó építményt csak a 3. melléklet szerint lehatárolt területen lehet építeni legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterület nagyságban. 25 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű állattartó épületet csak Mát, Máá, Kmü övezetben lehet elhelyezni.

## **II. Városképi követelmények**

### **11. Illeszkedési szabályok**

- 14. §**
- (1) Beépítésre szánt területen építményt, építményrészt a környezet adottságainak figyelembevételével, ahhoz illeszkedve kell megvalósítani, úgy, hogy az adott tömb és az utca jellemző adottságait és értékeit figyelembe kell venni.
  - (2) A környezethez való illeszkedést a városkép alakításáról és védelméről szóló önkormányzati rendeletben szabályozottak szerint önkormányzati tervtanácsai vagy főépítési véleményre alapozott településképi véleményben kell vizsgálni, az alábbi szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve:
    - a) alkalmazkodás a beépítés módjában, mértékében és a használat rendeltetésében,
    - b) a beépítés helyes sorrendjének és a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartása,
    - c) a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
    - d) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzés utcaképre gyakorolt kedvező hatása,
    - e) előnyös környezeti változások a terepalakítás, a csapadékvíz-elhelyezés és a növénytelepítés vonatkozásában,
    - f) a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés

eredményeként,

- g) a homlokzat és az épülettömeg kialakításával kapcsolatos építészeti megoldások összhatása a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - h) a rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezések elhelyezésének és kialakításának a városképi megfelelése,
  - i) az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére vonatkozó megoldások városképi megfelelése,
  - j) a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek, anyaghasználatának a domináns környezet adottságaihoz való illeszkedése,
  - k) a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
  - l) a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása,
  - m) a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenése,
  - n) az épületornamentika, anyaghasználat környezetbe illesztése.
- (3) Az illeszkedési főszabály (2) bekezdés szerinti szempontjainak alkalmazásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy azok ne zárják ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazhatóságát.
- (4) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.

**15. §** (1) Ahol a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó számjel 0, a telek beépíthető, a telken meglévő épület átépíthető az övezeti jelben meghatározott, vagy a meglévő vagy a tömbre jellemző beépítettség mértékéig. A meglévő beépítettség vagy a tömbre jellemző beépítettség akkor alkalmazandó, ha a beépítettség mértékére vonatkozó számjel is 0. A telekalakítással kialakuló legkisebb telek nem lehet kisebb területű a tömbben meglévő legkisebb telek területénél. A kialakítható legkisebb telekszélesség

- a) szabadon álló beépítési mód esetében legalább 18 méter,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 16 méter,
  - c) egyéb beépítési mód esetén legalább 10 méter.
- (2) Ahol az övezeti jel második, harmadik vagy negyedik számjele 0, ott az építési tevékenység feltételeinek tisztázásához előzetesen beépítési terv alapján önkormányzati tervtanácsi véleményt kell kérni. Az önkormányzati tervtanácsi vélemény alapján kell az építési engedélyezési dokumentációt kidolgozni és településképi véleményezésre benyújtani.
- (3) Ahol a beépítési módra vonatkozó számjel 0, ott a tömbre jellemző beépítési mód alkalmazandó, és az épületek közötti legkisebb távolság a mérvadó. A tömbre jellemző beépítési mód rajzokkal és fotókkal igazolandó. A hátsókertben az ingatlan-nyilvántartásban meglévő épület, épületrész helye építési helynek minősül. Beépítési tervben igazolt módon a hátsókert akkor is beépíthető, ha ott nem volt épület.

#### **12. Hirdető berendezések, reklámtáblák létesítésére vonatkozó előírások**

- 16. §** (1) Hirdető-berendezést beépítésre szánt területen – cégtábla, cégér, cégérszerű reklámtábla, címtábla, egyedi címfestett tábla, megállító tábla kivételével – egymástól 50 méternél közelebb nem lehet elhelyezni.
- (2) Hirdető-berendezés külterületi utak mentén egymástól 100 méternél közelebb nem helyezhető el.
- (3) Közterületről két vagy több oldalról látható hirdető-berendezés csak két vagy többoldali hirdetőfelülettel kerülhet kialakításra.
- (4) Cégér, cégérszerű reklámtábla, cégtábla, címtábla az ingatlanban tevékenységet folytató szervezetenként 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzletre eső

- homlokzati felület 20 %-át. Több egységből álló ipari, kereskedelmi, szolgáltató létesítménycsoport esetében egységesen kialakított cég- vagy címtábla helyezhető el.
- (5) A Nagykörúton belüli épületeken cégér, cégtábla, címtábla, reklámtábla, közérdekű információs tábla homlokzatonként nem haladhatja meg az épülethomlokzat 1%-át, nyílással rendelkező homlokzaton a 0,5%-ot.
  - (6) Az (4) és (5) bekezdés szerinti hirdető-berendezést úgy kell elhelyezni, hogy az illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához. Cégtáblát, cégért elhelyezni a földszintet az emelettől elválasztó sávban vagy földszintes épületnél az ablak, kirakat felső széle és a tetősík közötti sávban lehet.
  - (7) A Kiskörúton belül egyedi címfestett reklámtáblát kihelyezni - az ingatlan eladását, bérbeadását meghirdető tábla kivételével – csak a vonatkozó önkormányzati rendeletek együttes alkalmazásával lehet. Ingatlan eladását, bérbeadását meghirdető tábla maximum 0,5 m<sup>2</sup>-es nagyságban az ingatlan falán vagy kerítésén helyezhető el. Az egyedi címfestett táblák egyoldali reklámfelülete nem haladhatja meg a 2 m<sup>2</sup>-t. Az ezt meghaladó méretű címfestett reklámtábla elhelyezése során az óriásplakátok elhelyezésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
  - (8) Nagykörúton belül és védett területen óriásplakátot kihelyezni és óriásplakáton reklámozási tevékenységet végezni nem lehet. A Nagykörúton kívül közterületen óriásplakátot csak a közterületi reklámozási tevékenységről önkormányzattal kötött szerződésnek megfelelő reklámelhelyezési-tervnek megfelelően lehet elhelyezni. A Nagykörúton kívül nem közterületen óriásplakátot csak többszintes épületek nyílás nélküli falain lehet elhelyezni. Azonos útvonal mellett elhelyezett óriásplakátokat azonos magasságban és rálátási szögben kell elhelyezni.
  - (9) A Nagykörúton belüli területeken világító hirdetőberendezés és plakát elhelyezésére alkalmas hengeres hirdetőoszlop használható. Tetőn fényreklám csak úgy helyezhető el, hogy annak tartószerkezete az épület homlokzati magasságának megfelelő távolságból a terepszintről ne legyen látható. Nem alakítható ki fényreklám villogó effektussal. Fényreklám megszünéskor a reklámfelülettel együtt a tartószerkezetet is le kell szerelni. Világító hirdetőberendezés, citylight csak településképi szempontból véleményezett és elfogadott helyen és hirdetőeszközön lehet.
  - (10) Falfestés, reklámgrafika, reklámmozai az épület közterületről látható homlokzatán, tűzfalon és műtárgy felületén, csak a vonatkozó önkormányzati rendeletek együttes alkalmazásával létesíthető. A céglogó, reklámfelirat nagysága, amennyiben a falfelületen nyílás található a szabad homlokzati felület 20%-át, egyéb esetben a homlokzati felület 40 %-át nem haladhatja meg.
  - (11) E szakasz alkalmazásában a hirdető- és reklámberendezések, valamint hirdetmények elhelyezéséről és szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet értelmező rendelkezései az irányadóak.

### **13. Közterületek előírásai**

- 17. §** (1) Közterületen új kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató célú pavilont - a rendezvény időtartama alatt a rendezvényhez kötődő pavilon kivételével - nem lehet elhelyezni. A meglévő pavilon, árusítóhely nem bővíthető.
- (2) Meglévő közhasználatú építmény akadálymentesítésének kiépítése - amennyiben más műszaki megoldás nincs - közterület igénybevételével is megoldható a vonatkozó önkormányzati rendeletek együttes alkalmazásával.
- (3) Közterületen önálló építmény, köztárgy és egyéb közérdekű műtárgy csak a környezetének szükség szerinti rendezését bemutató tervvel együtt helyezhető el.

### **III. Védelmi követelmények**

- 18. §** A Szabályozási Terven jelölt helyi védett területek és helyi védett egyedi értékek vonatkozásában e rendelet előírásait az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együtt kell alkalmazni.

- 19. §** Temető védőterületének zónájába eső temetőrészen csak hamvak elhelyezésére szolgáló kolumbárium vagy urnasír létesíthető. A sávot fásított védőterületként kell fenntartani.
- 20. §** Közmű biztonsági övezetének, védőterületének korlátozási zónájában a telek Szabályozási Terven jelölt részén - közmű biztonsági övezete, védőtávolsága miatt - épület nem helyezhető el.

#### **14. Levegővédelmi célú védelmi korlátozások**

- 21. §** (1) A kommunális szilárdhulladék-lerakó telep érdekében előírt védőtávolság: 500 méter.  
(2) A hulladéklerakó telekhatárától számított védőtávolságon belül lakóépület, üdülőépület, közvetlen emberi fogyasztásra szánt növényi kultúrát termelő mezőgazdasági építmény, élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- 22. §** (1) A 0413/146 és a 0413/209 hrsz-ú telken lévő légszennyező pontforrás körül kialakított védelmi övezet 50 méter.  
(2) A kijelölt védelmi övezetben nem építhető lakó-, üdülő-, köznevelési, felsőoktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú építmény.  
(3) Autópálya, autótút létesítése esetén – az autótút és autópálya működésével összefüggő építmény kivételével – a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 50 méteren belül, egy- és kétszámjegyű országos közút, valamint vasút létesítése esetén a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 25 méteren belül nem helyezhető el lakóépület, üdülőépület, köznevelési, felsőoktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

#### **15. Kiemelt fontosságú honvédelmi területeket érintő védelmi korlátozások**

- 23. §** (1) A katonai repülőtér környezetében a zajgátló védőövezet kijelöléséig a Szabályozási Terven szereplő zajzóna határokra belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény az építető által beszerzett légügyi hatóság hozzájárulása alapján helyezhető el.  
(2) A katonai repülőtér mellett elhelyezkedő „reptéri lakótelep” területére vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatósága érdekében zajvédelmi eszközök, berendezések kiépítésével egyidejűleg tartható fenn a lakófunkció. A lakótelep területén komfortfokozó létesítmények építhetők, de új lakóegység, vagy új lakószoba nem alakítható ki.  
(3) A katonai repülőtér 500 méteres körzetében 5 méter épületmagasságot meghaladó magasságú épület csak az építető által beszerzett légügyi hatóság hozzájárulása alapján helyezhető el.
- 24. §** (1) A 0299/3 hrsz-ú „Északi távoli irányadó”, a 0426/2 hrsz-ú „Északi közeli irányadó”, a 0609/3 és 0616/14 hrsz-ú „Déli közeli irányadó”, a 0600/4 és 0598/13 hrsz-ú „Déli távoli irányadó” telkek határától számított 1000 méteren belül építési tevékenység a honvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.  
(2) A 0518 hrsz ingatlan telkének határától mért  
a) 1500 méteren belül építési tevékenység a honvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető,  
b) 800 méteren belül tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes vagy magas kockázati egységbe sorolt építmény, valamint huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület nem létesíthető,  
c) 200 méteren belül 20 kV-os és nagyobb feszültségű szabadvezeték és ahhoz közvetlenül csatlakozó transzformátor állomás, út,  
d) 50 méteren belül erdőtelepítés nem létesíthető.  
(3) A 01528/2, 01528/3 és 01568/9 hrsz-ú Központi üzemanyagraktár, Hetényegyháza telkének határától mért  
a) 1000 méteren belül építési tevékenység,  
b) 500 méteren belül 120 kV-os és annál nagyobb feszültségű villamos szabadvezeték, út és épület,  
c) 200 méteren belül vízvezeték és csatornahálózat a honvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető, létesíthető.

- 25. §** (1) Szélerőmű, biogáz termelésére, tárolására szolgáló építmény és kapcsolódó létesítményének telepítése
- a) a K-Hon jelű,
  - b) ba) a repülőtér (0425 hrsz-ú) telkének szélétől mért 1500 méteres védőtávolságon belüli,
    - bb) a repülőtér északi és déli közeli irányadó állomásai (0426/2, 0609/3, 0616/14 hrsz-ú) telkeinek szélétől számított 1000 méteres védőtávolságon belüli,
    - bc) a lőszerbázis (0518 hrsz-ú) telkének szélétől mért 1500 méteres védőtávolságon belüli,
      - bd) az üzemanyag raktár (01528/2, 01528/3, 01568/9 hrsz-ú) telkeinek szélétől mért 1000 méteres védőtávolságon belüli,
  - c) a repülőtér felszálló pálya küszöbétől északi irányban lévő északi távoli irányadó állomás (0299/3 hrsz-ú telek), a déli megközelítési irányban lévő déli távoli irányadó állomás (0598/13, 0600/4 hrsz-ú telek) és a felszálló pálya küszöbje közötti terület tengelyében lévő, valamint a 4. melléklet szerint meghatározott akadálysíkkal lefedett, - honvédelmi szempontból érintett - területeken nem megengedett.
- 26. §** Szélerőmű, biogáz termelésére, tárolására szolgáló építmény és kapcsolódó létesítménye esetében a repülőtér környezete légiforgalmi biztonságának fenntartása érdekében a repülőtér déli és északi megközelítési irányában 1000 méteres távolságig 5 méter, 1000-2000 méteres távolság között 7 méter, 5000 méter fölötti távolságban 20 méter magassági korlátozás az irányadó. Oldalirányban a telekhatártól számított 300 méteres távolságig 5 méter, 300-1000 méteres távolság között 7 méter, 3000 méter fölötti távolságban 20 méteres magassági korlátozást kell figyelembe venni.

#### **IV. Környezetvédelmi követelmények**

##### **16. Vízvéddelem**

- 27. §** (1) Országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett, szennyvízcsatornával ellátott területen a szennyvízcsatornára történő rákötés a használatbavételig végrehajtandó.
- (2) Közcsatornába kizárólag kommunális szennyvíz és a vonatkozó hatályos jogszabályokban foglalt határértéket nem meghaladó összetételű technológiai szennyvíz kerülhet. Amennyiben a határérték nem tartható, úgy megfelelő előtisztító szükséges.
  - (3) Hulladék, szennyvíz, vagy állattartás hulladékait tartalmazó víz még tisztítottan sem vezethető élővízfolyásba, csapadékvíz-csatornába, nyílt árokba és felhagyott kutakba.

##### **17. Termőföld- és talajvédelem**

- 28. §** (1) Külszíni anyagnyerő hely, homokbánya csak művelésből kivett területen létesíthető.
- (2) Külszíni anyagnyerő hely, bánya területét az anyagnyerés megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően köteles újrahasznosításra előkészíteni.
  - (3) A termőföldeken 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó területigényű beruházások esetén az érintett mezőgazdasági területekre elkészített talajvédelmi tervek alapján kell a területek humuszvagyont menteni és eredeti funkciójának megfelelő elhelyezéséről gondoskodni.
  - (4) Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.

##### **18. Levegővédelem**

- 29. §** (1) A település beépítésre szánt területén – a különleges mezőgazdasági üzemi és ipari gazdasági területek kivételével – a környezetet zavaró szag- és bűzkibocsátással járó tevékenységi célú építmény nem létesíthető.
- (2) A földmozgással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet.

##### **19. Zaj- és rezgésvédelem**

- 30. §** A közlekedésből származó zaj hatályos jogszabályban meghatározott terhelési határértékénél nagyobb terhelésű területen a védendő helyiséget tartalmazó épület létesítése, felújítása, átalakítása esetén figyelembe kell venni, hogy
- a) az épület beépítési síkja minél távolabb kerüljön a közlekedési zajforrástól, igazodjon a környező beépítésekhez,

- b) a védendő helyiség megfelelő, a közlekedési zajforrástól történő minél távolabbi tájolása megvalósuljon,
- c) a védendő helyiség passzív zajvédelmének biztosítása megfelelő hanggátlású homlokzati nyílászárókkal és homlokzati falakkal valósuljanak meg.

#### **20. Hulladékgyűjtés**

- 31. §** (1) Válogatómű és egyéb a szilárd hulladéklerakó megfelelő üzemeltetéséhez kapcsolódó hulladékkezelő létesítmény csak a regionális szilárdhulladék-lerakó telep területén létesíthető. Hulladékgyűjtő udvar, komposztáló telep, nem veszélyes építési-bontási hulladék feldolgozó gép különleges hulladékkezelési, vagy kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági terület övezetben helyezhető el.
- (2) Állattartó telep csak a keletkező szilárd és folyékony trágya kezelésével, ártalmatlanításával, a környezet veszélyeztetése nélkül létesíthető.

#### **V. Közmű követelmények**

- 32. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, villamosenergia-, földgáz- és távhőellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatait és létesítményeit a szabályozási terven jelölt közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni. Közműhálózatokat közforgalom számára megnyitott, kialakított magánúton is el lehet helyezni.
- (2) Az út szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket a közterület-szabályozás hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor, zóldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
- (3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezetékét, valamint a közlekedési területeket és a fásítást.
- (4) Közterületen történő építéskor, felújításkor a közművek egyidejű megépítéséről, vagy egyidejű rekonstrukciójáról úgy kell gondoskodni, hogy valamennyi e rendeletben előírt közművezeték és műtárgy – az előírások szerinti védőtávolságokkal – elférjen.
- (5) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékét el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- (6) A város már kialakult közművesített területén épület építése, átépítés, csak akkor lehetséges, ha az építmény rácsatlakozott a meglévő vezetékes közműhálózatra. A város kialakítandó, beépítésre szánt területein csak az övezeti előírásokban meghatározott mértékű közművesítést biztosító közműhálózatok továbbépítésével és a hálózatokra kapcsolódással lehet építeni.
- (7) Új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár, vagy tervezett köz-, vagy magánút figyelembevételével létesíthető.

#### **21. A megújuló energiaforrások építményei elhelyezésének előírásai**

- 33. §** (1) Az épület, építmény energiaellátása szempontjából a megújuló energia alkalmazása esetén figyelembe kell venni, hogy
- a) az épület tájolása során azon tetőfelületek aránya, melynek lejtésiránya a keleti és nyugati irány déli fele között van, elérje az összes tetőfelület 60 %-át,
  - b) az épület felületének és térfogatának egymáshoz viszonyított aránya gazdaságos legyen.
- (2) Szélerőmű és szélerőmű park, valamint kapcsolódó létesítményeinek telepítése nem megengedett
- a) beépítésre szánt terület határától a beépítésre nem szánt terület felé mérve a szélerőmű teljes magasságával megegyező távolságban (a továbbiakban: 5 h),
  - b) a műszaki infrastrukturális hálózatoktól és egyedi építményektől mért dőléstávolságban.



- (3) Szélerőmű és szélerőmű park 5 h méteres környezetén belül új lakóépület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) Szélenergiát hasznosító háztartási méretű kiserőmű csak gazdasági terület és mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területen, valamint a különleges terület övezetbe sorolt területen belül a szilárd hulladéklerakó telep, a szennyvíztisztító telep, valamint a különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetbe sorolt területen telepíthető.
- (5) Szélenergiát hasznosító háztartási méretű kiserőmű a telekhatártól vagy épülettől, építménytől dőléstávolságban helyezhető el és legmagasabb pontja legfeljebb 20 méter lehet.
- (7) Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészeti beillesztve helyezhető el. Egyéb építményen vagy terepszintre fektetve a közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (8) A zöldfelületre fektetett vagy zöldfelületek felett önállóan kialakított napelem, napkollektor vízszintes vetülete alatti zöldfelület a telek zöldfelületi mutatójába nem számíthatók bele.
- (9) A biogáz termeléséhez, tárolásához kapcsolódó létesítmény, berendezés lakóterületen és vegyes területen nem helyezhető el.
- (10) A levegő hőtartalmának a kinyerésére szolgáló hőszivattyú berendezés a 14. § (2) bekezdésben foglalt illeszkedési szempontok szerint helyezhető el az épület tetőfelületén, az utcafronttól nem látható oldalfalán, valamint elsősorban a telek közterületről nem látható részein.
- (11) A talaj és a felszín alatti víz hőtartalmának a kinyerésére szolgáló hőszivattyú berendezései a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.
- (12) Természetvédelmi érintettségű területen, valamint az átlagosnál jobb minőségű termőföldön szélerőmű, naperőmű, biogáz termelésére, tárolására szolgáló építmény és kapcsolódó létesítménye a kezelő és az illetékes hatóság hozzájárulásával létesíthető a.

## **22. Szennyvízelvezetés**

- 34. §** (1) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a beépítésre szánt területen szennyvízszikkasztó nem létesíthető. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizet közműpótlóval is lehet gyűjteni, kezelni.
- (2) A csatornahálózattal hosszútávon nem érintett térségben vízzáróan kialakított zárt gyűjtőmedencét vagy ezzel egyenértékű közműpótlót kell kialakítani azon a területen, ahol
    - a) a talajvíz évi maximális szintje a terepszinthez 1,5 méternél közelebb van, vagy
    - b) a teleknagyság nem éri el a 1500 m<sup>2</sup>-t, vagy
    - c) az elszivárogtatásra igénybeveendő talaj elszivárogtatásra alkalmatlan.
  - (3) A talajvíz évi maximális szintjének és a talaj szennyvíz elszivárogtatásra való alkalmatlanságát az építtetőnek igazolnia kell.

## **23. Felszíni vízelvezetés**

- 35. §** (1) A vízgazdálkodási feladatok elvégzéséhez
- a) a város közigazgatási területén található
    - aa) kizárólagos állami tulajdonú csatorna és tározó partvonalától számított 6 métert,
    - ab) az egyéb tulajdonú csatorna és tározó partvonalától számított 3 métert
 fenntartási célokra szabadon kell tartani,
  - b) az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 2-2 méter, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 méter, a másik oldalon legalább 1 méter szélességű sávot szabadon kell tartani, és
  - c) a belvízcsatornák és az önkormányzati árkok karbantartási sávja nem építhető be, ezen a területen a belvízcsatorna és közművek műtárgya, valamint kerékpárút kivételével építmény nem helyezhető el.
- (2) A település területén a csapadék- és a belvíz összegyűjtéséhez, átmeneti tárolásához és késleltetett levezetéséhez a Felső záportározó tavakat és az Alsó záportározó területét e célra fenn kell tartani.

- (3) Zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a központi belterület burkolt utakkal feltárt beépítésre szánt területén, ahol rendelkezésre áll megfelelő befogadó. A meglévő nyílt árkos szikkasztó rendszer a befogadó és az útburkolat kiépítéséig, a már burkolt út rekonstrukciójáig fennmaradhat.
- (4) Burkolt út építése esetén nyílt árkos csapadékvíz elhelyező, szikkasztórendszer létesítendő a beépítésre nem szánt területen és az egyéb belterületen, valamint a központi belterület azon részein, ahol nem áll rendelkezésre megfelelő befogadó.
- (5) A beépítésre nem szánt területet érintő rendszeresen belvízjárta területen épület nem helyezhető el. A belvízzel veszélyeztetett 18377/7, 18377/9, 18377/10, 18377/11, 18377/12, 0992/292, 0992/293, 0992/312, 21986, 5479/1, 5479/2, 0287/48, 0405/83, 0405/63, 0413/14 hrsz-ú telkek beépítése esetén gondoskodni kell a terepszint megfelelő, a szomszédos beépítésre szánt terület belvíz-veszélyeztetettséget nem növelő feltöltéséről és az épületek kiemeléséről. Terepszint alatti építmény, építményrész kialakításakor figyelemmel kell lenni a talajvíz viszonyokra.
- (6) A telken belül keletkező csapadékvizet telken belül kell elszikkasztani vagy tározást követően zöldfelület öntözésre vagy szűrkevízként hasznosítani kivéve, ha a telek szikkasztásra való alkalmatlanságát talajmechanikai szakvélemény igazolja, ekkor csapadékvíz-csatornába vezethető a csapadékvíz. Ahol a szikkasztás feltételei adottak, az ingatlanon belüli zöldfelületet úgy kell kialakítani hogy a telken belül lefolyó csapadékvíz azon megfelelően elszikkasztható legyen.
- (7) A csapadékvíz-csatornába legfeljebb az üzemeltető által meghatározott intenzitással vezethető be a csapadékvíz. Az ezt meghaladó intenzitással lefolyó csapadékvíz mennyiséget csak átmeneti tározás után késleltetve lehet a csapadékvíz-csatorna hálózatba vezetni.
- (8) Felszíni lefolyással csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.
- (9) A közterület építési vagy környezetrendezési tervdokumentációjának a közterületi csapadékvíz elvezetés megoldását is tartalmaznia kell.
- (10) A közterületi nyílt csapadékvíz elhelyező szikkasztó árokba kizárólag a közterület tiszta csapadékvizeit lehet gyűjteni, elhelyezni és szikkasztani.
- (11) A szikkasztó árok szelvényében, partélein belül fa nem telepíthető.
- (12) A közterületi út és telekhatár vagy járda közötti sávjában telkenként egy kapubejáró burkolható a kapubejáró szélességében. A nyílt árok helyét beépíteni, annak felületét csökkenteni nem lehet.
- (13) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet egyéb célra hasznosítani csak vízjogi engedély alapján lehet.
- (14) A 100, vagy annál több személygépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő nem közterületi zárt burkolatú parkoló felületről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági terület belső burkolt felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy szikkasztható el.

#### **24. Villamosenergia-ellátás**

- 36. §**
- (1) Az 5. mellékletben A jelű területeken új villamosenergia ellátási hálózatot, meglévő hálózat rekonstrukcióját csak földkábeles fektetéssel lehet megvalósítani.
  - (2) Az 5. mellékletben B jelű területeken új villamosenergia ellátási hálózatot csak földkábeles fektetéssel lehet megvalósítani. Meglévő léghébeles hálózat rekonstrukciója léghébeles fektetéssel megvalósítható.
  - (3) Az elektromos berendezések helyét és telepítési módját a beépítéssel összehangoltan kell meghatározni. Az új elektromos berendezéseket a környezetbe illesztve kell elhelyezni, megközelítését a szolgáltató számára biztosítani kell.
  - (4) A villamos kiefeszültségű és közvilágítási léghébeleket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
  - (5) Fogyasztói bekötést minden esetben földkábeles kialakítással kell megvalósítani.

#### **25. Földgáz- és távhőellátás**

- 37. §** (1) A középnyomású hálózatról ellátott beépítendő területen a földgáz nyomását csökkentő szabályozó berendezés telepítését a 14. § (2) bekezdésben foglalt illeszkedési szempontok szerint kell megoldani. A tervezett egyedi szabályozót növényzet takarásában kerítésben, az előkertben vagy az udvaron, ha ez műszakilag nem lehetséges, az épület alárendelt homlokzatára szerelve lehet elhelyezni.
- (2) Távhő- és földgázvezeték csak föld alatti elhelyezéssel létesíthető.
- (3) A telekalakítás következtében magánterületre kerülő gázelosztó vezetékét és tartozékait közterületre, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútra kell áthelyezni.

#### **26. Elektronikus hírközlés**

- 38. §** (1) A központi belterületen új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot létesíteni vagy meglévő léghábeles hálózat rekonstrukcióját kivitelezni csak földkábel és alépítmény elhelyezéssel lehet.
- (2) A központi belterületen kívüli területen új légvezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, amennyiben már létezik villamosenergia ellátási vagy elektronikus hírközlési hálózat, csak annak oszlopsorán lehet.
- (3) Fogyasztói bekötést minden esetben földkábeles kialakítással kell megvalósítani.
- (4) Ha a térségben meglévő elektronikus hírközlési bázisállomásból, önálló antennatoronyból a városban a lefedettség nem biztosítható, a bázisállomás, antennatorony csak a területfelhasználást, városképi hatásokat bemutató dokumentáció alapján a főépítész előzetes jóváhagyásával létesíthető.
- (5) Új bázisállomást csak meglévő állomásra lehet telepíteni.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### **I. A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai**

- 39. §** Az egyes építési övezetekben a 2.6. melléklet szerinti rendeltetésű épület helyezhető el.
- 40. §** Az egyes építési övezetekben a közművesítettség legkisebb mértékét a 2.7. melléklet tartalmazza.

#### **27. Lakóterületek**

- 41. §** (1) Az Lk jelű területen új rendeltetési egység 20 m<sup>2</sup> zöldfelület biztosítása mellett alakítható ki.
- (2) Az Lk jelű terület Lk-g jelű alövezete garázsok elhelyezésére szolgál. Területén kizárólag lakossági személygépkocsi tároló helyezhető el egységes építészeti terv szerint. A területen csak egyszintes személygépkocsi tároló építhető.
- (3) Az Lf jelű falusias lakóterületen telkenként legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység lehet.
- (4) Az Lfk jelű falusias lakókertés terület övezeti előírásait a 2.8. melléklet tartalmazza.
- (5) A falusias lakókertés területen a telket érintő, szabályozási vonallal lehatárolt közterületeket ki kell alakítani. A kiszolgáló utak távlati kialakítása céljából javasolt területsáv, vagy kialakított 12 méternél keskenyebb út tengelyétől épület 11 méterre helyezhető el, legkevesebb 6 méterre létesíthető kerítés, közműpótló és közműcsatlakozási építmény.
- (6) A falusias lakókertés területen az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakóépület átalakítása, bővítése esetén az építési tevékenységnek nem feltétele a megfelelő szélességű útról való megközelítés és a legkisebb beépíthető telekméret. A telek beépíthető, ha a telek építmény által igénybeveendő részének más célú hasznosítása engedélyezett.

## **28. Vegyes területek**

- 42. §** (1) A Vt jelű településközpont vegyes területen a telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad területét egybefüggő, háromszintes növényzettel betelepített rendezett zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A Vi jelű intézményi területen lakás a földszinti épületrész kivételével elhelyezhető.
- (3) A Vi jelű intézményi területen, ahol a megengedett beépítettség nem éri el a 30 % mértéket, a zöldfelület legkisebb mértéke a telekterület 50 %-a.

## **29. Gazdasági területek**

- 43. §** (1) Gazdasági területen lakás a gazdasági célú épületen belül, azzal együtt építhető és vehető használatba. A lakás hasznos alapterületének aránya az épületen belül nem haladhatja meg a 25 %-ot, mely feltételnek az egyes megvalósulási szakaszokban is teljesülni kell. Meglévő lakóépület az övezeti előírások megtartása mellett új rendeltetési egység kialakítása nélkül felújítható.
- (2) Gazdasági területen a megengedett legnagyobb épületmagasság
- |   |            |
|---|------------|
| a) 10000 m <sup>2</sup> teleknagyság felett                   | 16 méter,  |
| b) 5000-10000 m <sup>2</sup> teleknagyság között              | 12 méter,  |
| c) 3000-5000 m <sup>2</sup> teleknagyság között               | 9,5 méter, |
| d) 3000 m <sup>2</sup> alatti vagy külterületi telek esetében | 7,5 méter, |
| e) külterületen telekmérettől függetlenül                     | 7,5 méter. |
- (3) Igazolt technológia esetén a (2) bekezdésben meghatározott legnagyobb épületmagasságtól korlátozás nélkül el lehet térni.
- (4) A gazdasági területen a közművesítettség mértéke legalább részleges. A szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezéssel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi feladatokat ellátó hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik.
- (5) Gazdasági terület telkein, ha a szomszédos telek más beépítésre szánt építési övezeti besorolású, a szomszédos telekhatár felől legalább 10 méter széles sávban háromszintű növényzetet kell telepíteni.

## **30. Különleges területek**

- 44. §** (1) A K-Mü jelű területen kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakóépület, egyházi, köznevelési, felsőoktatási, egészségügyi, szociális és irodaépület.
- (2) A K-Mü jelű területen a megengedett legnagyobb épületmagasság vonatkozásában e rendelet 43. § (2) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- (3) K-Mü terület telkét a telekhatáron belül az út felőli telekhatár kivételével háromszintes, örökzöldek is tartalmazó növényzettel kell körülvenni.
- (4) A K-Lo jelű különleges lovasturisztikai célú területen szabadtéri lovas pálya és lelátója, lovarda, lóistálló és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló létesítmény, takarmánytároló, kocsiszín, lovas panzió, szálláshely szolgáltató épület, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás önálló épületként is elhelyezhető.
- (5) K-Közl jelű különleges közlekedési célú területen a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás, továbbá ezen épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el legfeljebb 40 % telekbeépítettséggel.
- (6) A K-közl-ICS jelű övezet részletes előírásai az 58. §-ban szerepelnek.
- (7) A K-Sp jelű különleges sportolási, szabadidős területen sportolási, rekreációs, szabadidős, wellness, turisztikai és szálláshely szolgáltató célú építmény és annak rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmény, valamint ezen épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- (8) A K-T jelű különleges temető területen csak temetkezési célú építmény és az ahhoz kapcsolódó, a temető rendeltetészerű működéséhez tartozó egyéb építmény helyezhető el. A temető bővítése előtt sírhelytábla kiosztási tervet kell készíteni, amit az önkormányzati tervtanács véleményez.

- (9) A K-Hon jelű különleges honvédelmi terület a honvédség számára kizárólagosan igénybe vett területeket foglalja magában, amelyen a külön jogszabályok szerinti építmény helyezhetők el.
- (10) A K-Sz jelű különleges szennyvíztisztító területen csak a létesítmény üzemszerű működéséhez szükséges, továbbá a szennyvíz kezelésére, tisztítására szolgáló építmény helyezhető el.
- (11) A K-Hull jelű különleges hulladéklerakó területen csak a nem veszélyes hulladék elhelyezésére szolgáló építmény és hulladékválogató mű létesíthető.
- (12) A K-Rept jelű sport repülőtér területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás, továbbá ezen épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el legfeljebb 40 % telekbeépítettséggel.

## **II. Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes előírásai**

### **31. Közlekedési területek**

- 45. §**
- (1) Az elhelyezhető épület által elfoglalt terület a közlekedési-közmű terület 5 % -át – melynél a vetítési alap mindig a területen belüli helyrajzi számos telek területe -, az újonnan elhelyezendő épület magassága a 7,5 métert nem haladhatja meg.
  - (2) Közlekedési funkciójú közterület alatt mélygarázs és az ehhez szükséges fel- és lehajtó rámpa elhelyezhető.
  - (3) Gyűjtőutat kerékpáros közlekedés céljára szolgáló létesítménnyel együtt kell megvalósítani.
- 46. §**
- (1) A kialakítandó közterület, közút területét úgy kell meghatározni, hogy oda fasor telepíthető legyen. Az egyoldali fasorokat az út déli, délnyugati, nyugati oldalára kell telepíteni.
  - (2) Országos fő- és mellékút legalább 20 méter széles, háromszintű növényzettel telepített védőzöld sávval, a feltároló út, gyűjtőút, valamint kerékpárutak egységes fasorral kísérve építendő.
  - (3) A 12 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen kétoldali, a 12 méternél kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületen legalább egyoldali fasort kell telepíteni, valamint a meglévők védelméről, kiegészítéséről, szakszerű cseréjéről gondoskodni kell.
  - (4) A területen építményt elhelyezni, területet igénybe venni és növényt telepíteni a 6. melléklet szerinti minta keresztmetszvények figyelembevételével lehet. Ettől eltérni csak közlekedési-, közmű-, és kertészeti alátámasztó munkarészek alapján készült új mintakeresztmetszvény alapján lehet.
  - (5) Bármely ingatlan előtt az építés által érintett közlekedési terület járdaburkolatát és csatlakozó zöldfelületeit a szomszédos ingatlanok előtti csatlakozó közterület terepszintjével azonos szintben kell kialakítani. A járdaépítési engedélykérelem helyszínrajzán ábrázolni kell a járda és útkapcsolatot, és azok szintjeit.
  - (6) Amennyiben a burkolatépítés zöldfelület csökkenéssel jár, abban az esetben a zöldfelület rendezésére vonatkozóan környezetrendezési tervet kell készíteni. A járdaburkolatot az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletben kijelölt helyi jelentőségű értékvédelmi területen kiselemes burkolóanyagból kell készíteni.
  - (7) A forgalomcsillapított közlekedési területen építési tevékenységet közterület-alakítási terv alapján kell végezni.
- 47. §**
- (1) A Kőu jelű közlekedési-, közműelhelyezési-hírközlési terület a közúti közlekedés, közmű és hírközlés létesítményeinek elhelyezése céljára kijelölt terület, ahol a közforgalmi vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
  - (2) A Kők jelű kötőpályás vasúti közlekedési-közmű területen a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó – az OTÉK 26.§. (3) bekezdésében felsorolt – építmények helyezhetők el.

### **32. Zöldterületek**

- 48. §** (1) Zöldterületen
- gyalogos közlekedést, célforgalmú gépjármű megközelítést, parkolást biztosító burkolat,
  - pihenést és testedzést szolgáló építmény, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter,
  - vendéglátó épület legfeljebb a terület 3 %-áig,
  - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) Telket, közhasználat elől elzárt területet kialakítani a közművek számára szükséges terület kivételével nem lehet.
- (3) Közmű és egyéb építmény elhelyezésénél be kell tartani a fák telepítésére vonatkozó védőtávolságokat. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.
- (4) Az elhelyezhető legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
- (5) Az övezetben terepszint alatti garázs létesíthető a zöldfelületi jelleg megtartásával, legfeljebb a terület 50 %-a alatt, legalább 50 cm földtakarással, 2 szintű növényzettel telepítve.
- 49. §** (1) A Zkp jelű közpark övezet az általános szintű zöldterületi ellátás területe, ahol az OTÉK 27. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A Zkk jelű közkert övezet, lakóterületi szintű zöldterületi ellátás övezete, amely egy-egy lakótömb, lakóterületi egység közösségi zöldfelülete. Az övezetben pihenőhely, játszóhely, passzív pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés, lakóterületi szintű testedzés létesítményei, tornapálya létesítményei helyezhetők el, de nem helyezhető el nem a terület használatából jelentkező igény kiszolgálását biztosító egyéb építmény.
- (3) Az övezetben lévő lakótömbhöz kapcsolódó közkert legfeljebb 1,5 méter magas lábazat nélküli áttört kerítéssel keríthető. Az épülethez szükséges tűzoltó és mentőbejáratot szabadon kell tartani.
- 33. Erdőterületek**
- 50. §** (1) Erdőterületnek minősül az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy erdősítés céljára kijelölt, a Szabályozási Tervben lehatárolt terület.
- (2) Az övezet az erdő rendeltetése szerint
- Eg jelű gazdasági,
  - Ev jelű védő-,
  - Ek jelű közjóléti
- erdő övezetre tagolódik.
- (3) Az övezet területén az OTÉK 28. § (3)-(4) bekezdésében foglaltak szerint lehet építményt elhelyezni.
- (4) Az övezetben csak áttört kerítés létesíthető.
- (5) Az erdő övezetben meglévő épület a meglévő beépítés mértékéig átépíthető, felújítható, tetőtere beépíthető.
- 34. Mezőgazdasági területek**
- 51. §** (1) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §-ában foglaltakat az e rendelet szerinti kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági övezetben
- mezőgazdasági szolgáltató épület, javító műhely, fafeldolgozó,
  - a területen élők ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - támogató önkormányzati tervtanácsai vélemény alapján szabadidős tevékenység létesítményei
- is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet gyepek és nádas művelési ágban nyilvántartott területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó épület helyezhető el, ha a telek legalább 30 000 m<sup>2</sup> nagyságú.
- (4) A mezőgazdasági övezetben 2003. december 31. előtt igazoltan meglévő épület a meglévő beépítés mértékéig átalakítható, felújítható, tetőtere beépíthető.
- 52. §** (1) A mezőgazdasági övezetben legfeljebb 5 méter épületmagasságú épület helyezhető el, melytől igazolt technológia esetén el lehet térni, egy légtérű magasabb épület létesíthető.

- (2) Mezőgazdasági övezetben a teleknek meglévő út esetén legalább 4 méter széles útról megközelíthetőnek kell lenni.
  - (3) Mezőgazdasági övezetben meglévő vagy tervezett út tengelyétől legkevesebb 6 méterre helyezhető el nem közterületi építmény. Épület meglévő vagy tervezett út tengelyétől legkevesebb 11 méterre helyezhető el.
  - (4) Meglévő épület bővítése a telek bármely részén lehetséges, a (3) bekezdés figyelembevételével.
  - (5) Mezőgazdasági területen telekhatártól számítva 5 méteren belül épület nem helyezhető el. 5 méternél magasabb építményt a telekhatártól legalább annyira kell elhelyezni, amennyi az építmény magassága.
- 53. §** (1) Mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,5 méter magas áttört kerítés az épülettel beépített kivett terület körül létesíthető. A körülkerített telek, telekrész 3000 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb. A művelésbe vont területeket kizárólag a vagyon- és vadvédelem érdekében, legfeljebb lábazat nélküli drótfonattal lehet keríteni.
- (2) Birtokközpont a Mkv, Mk jelű övezetek területét, valamint autópálya, országos főutak 200 m-es körzetét kivéve kialakítható, ha megközelítése legalább 12 méter szélességű útról biztosítható. A Máf jelű övezetben birtokközpontot legalább 50 000 m<sup>2</sup> nagyságú telken lehet létesíteni, az összes beépíthető alapterület 1000 m<sup>2</sup>.
  - (3) Máf jelű övezetben a zöldfelületi ellátottság: 75 % faültetés telepítési terv alapján. A faültetést a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig teljesíteni kell és önálló művelési ágú alrészletként kell kialakítani.
- 54. §** A mezőgazdasági övezetek építési használatának határértékeit a 2.9. melléklet tartalmazza.

### **35. Különleges beépítésre nem szánt területek**

- 55. §** (1) A Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportolási, szabadidős területen sportpálya, golfpálya és ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmény helyezhető el legfeljebb 5% telekbeépítettséggel.
- (2) A Kb-B jelű különleges bányászati terület a nyersanyaglelőhely telkének, építményének területe, amelyen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmény helyezhető el, legfeljebb 5 % telekbeépítettséggel a telekhatártól legalább 10 méter távolságra, a technológiai igény szerinti épületmagassággal.
  - (3) A Kb-En jelű különleges megújuló energiaforrás elhelyezésére szolgáló területen csak a megújuló energiaforrás létesítménye, ennek kiszolgáló épülete helyezhető el legfeljebb 5 % telekbeépítettséggel, a technológiai igény szerinti épületmagassággal.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **EGYES VÁROSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI**

- 56. §** A Mikszáth körút – Budai út – Mátyás tér - Kis Hegedűs köz által határolt területen lévő Vk területen lakás nem létesíthető, a telekterület legalább 65 %-a 3 szintű növényzettel telepített zöldfelülettel alakítandó ki. Az előírt gépjármű elhelyezés épületen belül valósítható meg.
- 57. §** A Nagykőrösi u. – Wesselényi u. – Rákóczi út – Koháry krt. által határolt tömbben a beépítettségétől függetlenül a telek teljes területe alatt elhelyezhető terepszint alatti építmény.
- 58. §** (1) A Bethlen krt. – Szolnoki út – K-közl-ICS jelű övezet – Vasútkert által határolt területen lévő Vi jelű övezetben
- a) a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú vegyes forgalmú területen terepszint feletti építmény csak az intermodális csomópont funkciójához kapcsolódóan, annak kiszolgálására létesíthető,
  - b) a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú vegyes forgalmú területen kizárólag az intermodális csomópont működését, valamint a bevásárlóközpont megközelítését szolgáló terepszint feletti építmény, közlekedési létesítmény, berendezés helyezhető el,

- c) a telek teljes területe térszint alatt beépíthető.
  - (2) A K-közl-ICS jelű különleges közlekedési intermodális csomópont területen elhelyezhető terepszint alatti, terepszinti és terepszint feletti építmény, amelyek a közlekedést és a közlekedők ellátását szolgálják, valamint posta, vasútüzemi és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló közmű és parkoló.
  - (3) A K-közl-ICS jelű területen
    - a) az épületek és építmények kialakítása telekhatárhoz nem kötődik,
    - b) a közművesítettség mértéke részleges,
    - c) előkert nincs,
    - d) a terepszint feletti építmény legfeljebb 40 % telekbeépítettséggel létesíthető
    - e) a terepszint alatt a beépíthetőség nem korlátozott,
    - f) a Szabályozási Terven jelölt építési helyen belül csak az intermodális csomópont épületei helyezhetők el,
    - g) egyéb építmény az övezet területén a forgalombiztonságra figyelemmel bárhol elhelyezhető,
    - h) a szabályozási terven jelölt út céljára szabadon tartandó, be nem építhető telekrészek területén csak közlekedésirányító berendezések helyezhetők el, a sávba épület, épületrész nem nyúlhat be,
    - i) a kialakítható legkisebb telekterület 1200 m<sup>2</sup>,
    - j) a megengedett legnagyobb épületmagasságság 25 méter, melyet az épület és azon elhelyezett tetőfelépítmények egyetlen pontja sem haladhat meg,
    - k) a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 0 %.
- 59. §** (1) Az OTÉK 42. §-ában előírt parkolóhely szükségletet nem lakófunkció esetén a teljes közigazgatási területen 0,5-szeres szorzóval kell figyelembe venni, kivéve
- a) aa) a Szabadidőközpont (Nyíri út – 10973 hrsz-ú névtelen utca – 10967/2 hrsz-ú út – III. Béla krt. – a lajosmizsei vasútvonal – Csabay G. krt. által határolt) területét,
  - ab) az Arborétum területét (09/3, 014/2 és 014/3 hrsz-ú telkek),
  - ac) a Rudolf laktanya műemlék épületekkel beépült magterületét,
  - ad) a Nagykőrösi u. – Wesselényi u. – Rákóczi út – Koháry krt. által határolt tömböt, ahol támogató településképi vélemény esetén nem kell telken belül parkolóhelyet biztosítani,
  - b) ba) a Rudolf laktanya Olimpia u. és Izsáki út felőli sávjait,
  - bb) az Izsáki úti volt kórház tömbjét (10211/2, 10211/3, 10212 hrsz-ú telkek),
  - bc) a Rákóczi út – Kuruc krt- Bem u. - Vak-Bottyán u. által határolt terület, ahol támogató településképi vélemény esetén 0,25-szoros szorzót kell alkalmazni.
- (2) Amennyiben az előírt parkolóhely szükséglet telken belül nem biztosítható, 500 méteren belül más telken a hiányzó parkolóhely pótolható. E megoldás esetén a pótlásra felhasznált telekre az építetőnek rá kell vezetnie az ingatlan-nyilvántartásban a kötelezettséget, továbbá a településrendezési tervet kezelő térinformatikai rendszerben ugyancsak önálló nyilvántartást kell vezetni a parkolóhely pótlásra felhasznált telekingatlanokról és közterületekről. Településképi véleménnyel kell igazolni, hogy a pótlásra felhasznált telek hogyan felel meg a településképi elvárásoknak és miként illeszkedik a telek környezetére vonatkozó településképi előírásokhoz és képhez. Az 500 méteren belüli közterületi pótlási lehetőség kizárólag önkormányzati vagy állami érintettségű fejlesztések esetén vehető figyelembe.
- 60. §** (1) Védekt területen telkenként csatlakozó közterületenként 1 gépkocsi bejáró létesíthető legfeljebb 6 méter szélességben. Meglévő használati viszonyok alapján, ahol több meglévő bejáró van, átépítés esetén a kialakult állapotoknak megfelelően használati telekrészenként is megközelíthetők 1 bejárón keresztül.
- (2) A Nagykörúton belül az építési hely a hátsó telekhatárig terjedhet, ha az adott tömb telkeinek 50 %-án a hátsókerthben építmények vannak. Ebben az esetben a hátsó telekhatárig lakóépület is elhelyezhető.

#### **Záró rendelkezések**



**61. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**62. §** (1) E rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendeletnek az e rendelet hatályba lépését megelőző napon hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.

(2) Az e rendelet hatálybalépése és 2016. június 30. között megkötött településrendezési szerződés alapján a szerződő fél 2016. december 31-ig benyújtott kérelmére építési engedély az e rendelet hatályba lépését megelőző napon Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendeletének hatályos rendelkezéseit alkalmazva adható.

(3) A 9. § (2) bekezdésében meghatározott területen telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra 2016. június 30. napjáig benyújtott kérelmek elbírálásakor a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendeletének az e rendelet hatályba lépését megelőző napon hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A 2011. február 11. előtt kiadott jogerős építési engedély az érvényességi idején belül módosítható és az érvényessége meghosszabbítható a 13. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazása nélkül.

**63. §** Hatályát veszti:

1. Kecskemét Megyei jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendelete,

2. Kecskemét Megyei jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2011. (II.9.) önkormányzati rendelete,

3. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a parkolás-építési kötelezettségről szóló 33/2006. (VII.3.) önkormányzati rendelete,

4. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a parkolóhely-építési kötelezettség helyi szabályozásáról szóló 33/2006. (VII.3.) rendelet módosításának és Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Ügyrendje módosításának jóváhagyásáról szóló 42/2006. (IX.18.) önkormányzati rendelete, és

5. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a parkolóhely-építési kötelezettségről szóló 33/2006. (VII. 3.) számú rendelet módosításáról szóló 15/2009. (II.26.) önkormányzati rendelete.

**1. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez**  
Szabályozási Terv (külön kötetben)

**2.1. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez**  
A beépítésre szánt területek építési övezetei

	A	B	C
1	<b>területfelhasználási egység</b> (általános használat)	<b>építési övezet</b> (sajátos használat)	<b>betűjel</b>
2	lakóterület	nagyvárosias	<b>Ln</b>
3		kisvárosias	<b>Lk</b>
4		kertvárosias	<b>Lke</b>
5		falusias	<b>Lf</b>
6		falusias lakókeres	<b>Lfk</b>
7	vegyes terület	településközpont	<b>Vt</b>
8		intézmény	<b>Vi</b>
9	gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató	<b>Gksz</b>
10		ipari	<b>Gip</b>
11	különleges beépítésre szánt terület	sportolási, szabadidős, turisztikai	<b>K-Sp</b>
12		hulladéklerakó	<b>K-Hull</b>
13		honvédelmi	<b>K-Hon</b>
14		közlekedési	<b>K-Közl</b>
15		intermodális csomópont	<b>K-Közl-ICS</b>
16		temető	<b>K-T</b>
17		szennyvíztisztító	<b>K-Sz</b>
18		mezőgazdasági üzemi	<b>K-Mü</b>
19		lovasturisztikai	<b>K-Lo</b>

**2.2. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez**  
A beépítésre nem szánt területek övezetei

	A	B	C
1	<b>területfelhasználási egység</b> (általános használat)	<b>övezet</b> (sajátos használat)	<b>betűjel</b>
2	közlekedési terület	közlekedési, közmű és hírközlési	<b>Köu</b>
3		kötőpályás vasúti	<b>Kök</b>
4		légi	<b>Köl</b>
5	zöldterület	közpark	<b>Zkp</b>
6		közkert	<b>Zkk</b>
7	erdőterület	védelmi erdő	<b>Ev</b>
8		gazdasági erdő	<b>Eg</b>
9		közjóléti erdő	<b>Ek</b>
10	mezőgazdasági terület	általános árutermelő	<b>Máa</b>
11		általános tanyás	<b>Mát</b>
12		általános fásítási kötelezettségű	<b>Máf</b>
13		kertes városkörnyéki	<b>Mkv</b>
14	kertes	<b>Mk</b>	
15	vízgazdálkodási terület		<b>V</b>
16	természetközeli terület		<b>Tk</b>
17	különleges beépítésre nem szánt terület	sportolási	<b>Kb-Sp</b>
18		nyersanyagkitermelés, -feldolgozás célú	<b>Kb-B</b>
19		burkolt köztér	<b>Kb-Ktb</b>
20		fásított köztér	<b>Kb-Ktf</b>
21		megújuló energiahasznosítási	<b>Kb-En</b>

### 2.3. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez

Az övezeti jel számjeleihez tartozó előírások

	A	B	C	D	E
1	számjel	1. legkisebb kialakítható telekméret négyzetméterben	2. beépítési mód	3. beépítettség megengedett legnagyobb mértéke százalékban	4. megengedett legnagyobb épületmagasság méterben
2	0	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
3	1	250	szabadonálló	10	4,5
4	2	450	oldalhatáron álló	20	5,5
5	3	600	ikerházas	30	6
6	4	720	csoportházás	40	7,5
7	5	900	zárt sorú	50	9,5
8	6	1200	keretes	60	10,5
9	7	1500		70	12,5
10	8	3000		80	16
11	9	4000			gazdasági és K-Mű területek épületmagassága 43. § (2) szerint

### 2.4. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez

A telekszélességre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E	F	G
1	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség (méter)					
2		szabadon-álló	oldal-határon álló	ikerházas	csoportházás	zárt sorú	keretes
3	250 m <sup>2</sup>				9	8	8
4	450 m <sup>2</sup>		14		10	10	10
5	600 m <sup>2</sup>		15	10	10	10	10
6	720 m <sup>2</sup>	18	16	10	10	10	10
7	900 m <sup>2</sup>	18	16	12	12	12	12
8	1200 m <sup>2</sup>	18	16		12	12	12
9	1500 m <sup>2</sup>	18	16				
10	3000 m <sup>2</sup>	40					

### 2.5. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez

Az elhelyezhető rendeltetési egységek meghatározása

	A	B	C
1	az övezetre előírt megengedett legnagyobb épületmagasság	alapeset	ha az előírt parkolósükséglet kizárólag saját telken és térszint alatt megoldott
2	5,5 méter	0,6	0,8
3	7,5 méter	1	1,3
4	9,5 méter	1,5	1,9
5	9,5 méter felett	2	2,6



## 2.7. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek közművesítettségi követelményei

	A	B
1	építési övezet	közművesítettség mértéke
2	Ln	teljes
3	Lk	teljes, de a szennyvíz elhelyezés a közüzemi szennyvízcsatorna kiépítéséig közműpótló műtárggyal biztosítható.
4	Lke	
5	Lf	részleges
6	Lfk	hiányos
7	Vt	teljes, de a szennyvíz elhelyezés a közüzemi szennyvízcsatorna kiépítéséig közműpótló műtárggyal biztosítható.
8	Vi	
9	Gksz, Gip	részleges, de a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezésekkel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi hatóság külön jogszabály alapján másként rendelkezik.
10	különleges	hiányos

## 2.8. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez

Az Lfk jelű övezet előírásai

	A	B
1	a legkisebb beépíthető telek	1500 m <sup>2</sup>
2	a legkisebb kialakítható telek	2000 m <sup>2</sup>
3	a beépíthetőség legnagyobb mértéke	1500 m <sup>2</sup> -ig 20 %, 1500 m <sup>2</sup> feletti telekhányad után 5 %
4	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 méter
5	legkisebb zöldfelületi arány	60 %
6	beépítési mód	szabadon vagy oldalhatáron álló

## 2.9. melléklet a /2015. (..) önkormányzati rendelethez

A mezőgazdasági területek építési használatának felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1		<b>Máá</b> általános árutermelő	<b>Mát</b> általános tanyás	<b>Máf</b> általános faültetési kötelezettségű	<b>Mk</b> kertes	<b>Mkv</b> kertes városkörnyéki
2	kialakítható legkisebb telekméret	50 000 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
3	gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekterület és telekszélesség	50 000 m <sup>2</sup> 40 méter átlagos szélesség	3 000 m <sup>2</sup> kert, szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén, 6 000 m <sup>2</sup> egyéb művelési ág esetén 30 méter átlagos szélesség	10 000 m <sup>2</sup> 40 méter átlagos szélesség	720 m <sup>2</sup> , a nádas, gyepek és szántó művelési ág kivételével, 15 méter szélesség	1 500 m <sup>2</sup> 15 méter szélesség
5	lakóépülettel beépíthető legkisebb telekterület és telekszélesség				3 000 m <sup>2</sup> kert, szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén, 6 000 m <sup>2</sup> egyéb művelési ág esetén, 15 méter átlagos szélesség	3 000 m <sup>2</sup> kert, szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén, 6 000 m <sup>2</sup> egyéb művelési ág esetén, 15 méter átlagos szélesség
6	beépíthetőség a telek területéhez viszonyítva	2 %	3 %	2 %	3 %	5 %, 3 000 – 6 000 m <sup>2</sup> közötti nagyságú telken, 3 %, 6 000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken
7	lakóépület legnagyobb mérete a telek területéhez viszonyítva	nem építhető	1,5 %	1 %	1,5 %	

### 3. melléklet

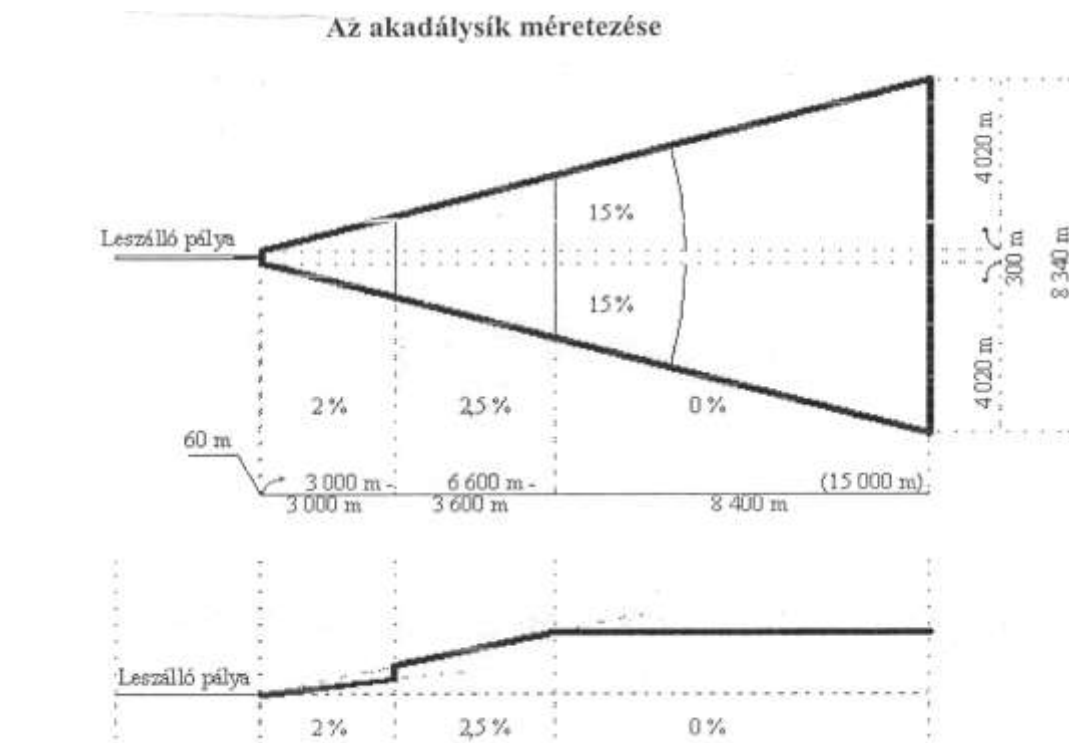
Állattartó épületekkel beépíthető területek lehatárolása



2013. (6.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

#### 4. melléklet

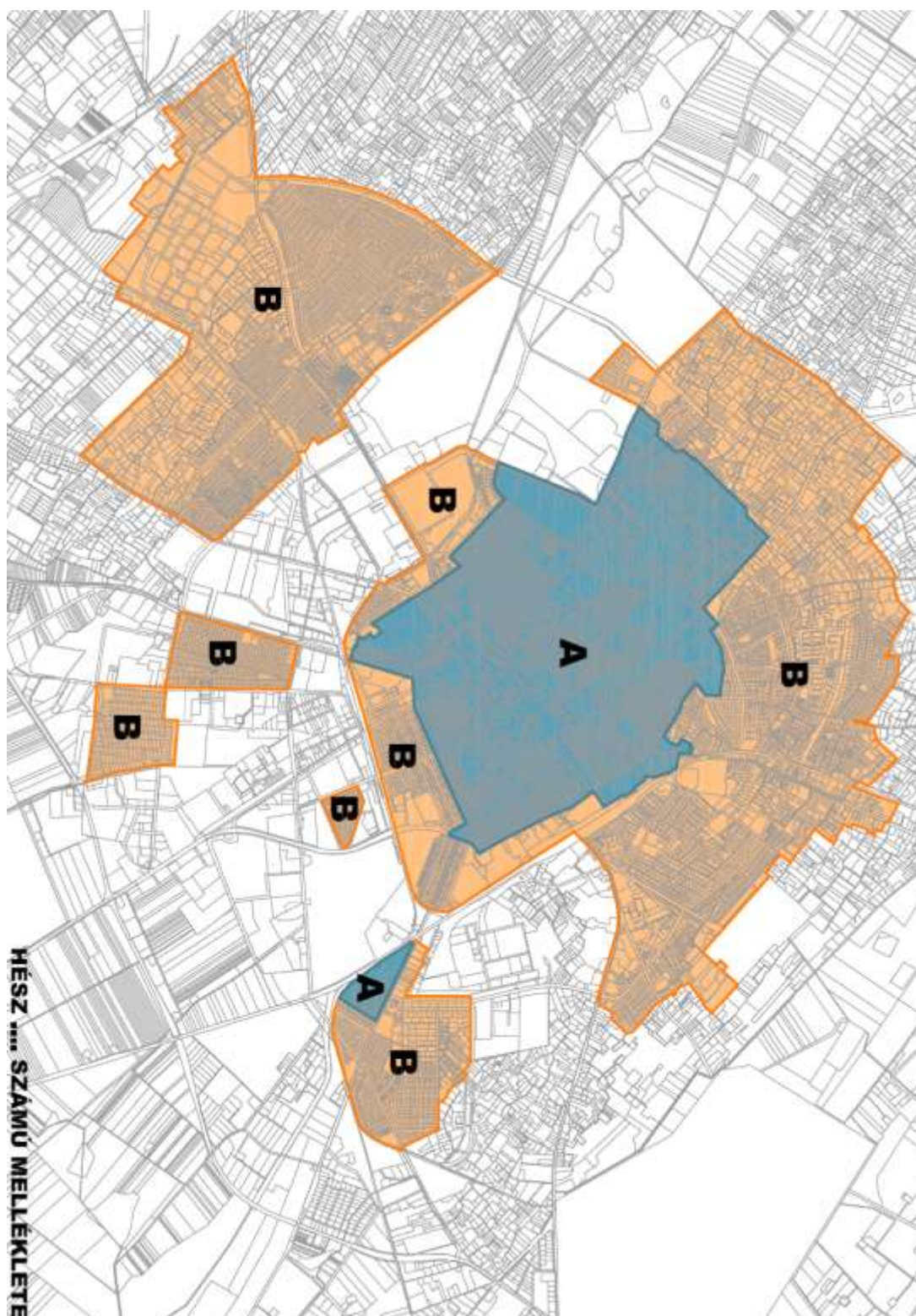
Repülőtéri akadálysíkkel lefedett terület





## 5. melléklet

Villamosenergiaellátási hálózatok területi lehatárolása



6. melléklet Út mintakeresztmetszvények (külön kötetben)