

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Előterjesztő: Polgármester
Előkészítő: Településfejlesztési Osztály

Ózd, 2022. június 30.

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében 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 37-40. § bekezdéseiben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.2.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi és Rendészeti Bizottság, az 5. melléklet 2.2.6. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Gazdasági Bizottság és a város partnerségi rendeletében szereplő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
A RENDELET HATÁLYA, FELÉPÍTÉSE

1. §

(1) Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya kiterjed Ózd Város teljes közigazgatási területére.

(2) Ózd Város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Rendelet betartásával kell.

(3) Az OTÉK előírásait a Rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(4) A Rendelet az OTÉK 2021.07.15-én hatályos rendelkezéseit veszi figyelembe, az egyes eljárások során az OTÉK 2021.07.15-én hatályos rendelkezései szerint kell eljárni.

(5) A Rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi melléletek:

1. melléklet: Építési övezetek és övezetek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása
2. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolságai
3. melléklet: Ózd Város Szabályozási Tervének jelmagyarázata
4. melléklet: Ózd Város Szabályozási Tervének külterületi és belterületi szelvényhálózata
5. melléklet: Ózd Város Külterületi Szabályozási Terve M=1:8000
6. melléklet: Ózd Város Belterületi Szabályozási Terve M=1:4000

(6) A Rendelet – tájékoztatási céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:

1. függelék: Természeti értékvédelem
2. függelék: Művi értékvédelem
3. függelék: Régészeti lelőhelyek
4. függelék: Szegregációval érintett területek
5. függelék: Útosztályba sorolás és út mintakeresztszelvények
6. függelék: Korlátozások

1. Fogalom meghatározások a Rendelet alkalmazásában

2. §

- (1) **Adottságtól függő paraméter:** a már kialakult adottságoztól az illeszkedés szabályaira figyelemmel megállapított jellemző.
- (2) **Átmenő telek:** Az átmenő telek az az önálló helyrajzi számú, sarokteleknek nem minősülő ingatlan, melynek két, egymással szemközt fekvő közterületről, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról van megközelítési lehetősége.
- (3) **Áttört kerítés:** Amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábátának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.
- (4) **Főépítmény:** az építési övezeti előírásokban felsorolt rendeltetések elhelyezésére szolgáló építmény.
- (5) **Főépítményt kiegészítő építmény:** Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett főépítmények használatát, üzemeltetését segítik, kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (6) **Háromszintes növényállomány:** Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
- a) legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
 - b) legalább 40 db cserje, valamint
 - c) a nem burkolt telekrészen kívül gyepl, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
- (7) **Illeszkedés elve:** a környező meglévő építmények paramétereit, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői metódu.
- (8) **Kialakult állapot:** olyan építési övezetekre használt jelző, amelyek további beépítése során a meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
- (9) **Kisipari, barkács műhely:** környezetét sem forgalmával, sem zajterhelésével, sem légszennyezésével, sem veszélyes hulladék termelésével nem zavaró gazdasági rendeltetésű, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű épület. A nem zavaró hatású építmény esetében a környezet terhelési határértékek nem haladhatják meg a lakóterület magasabb rendű jogszabályban megadott értékeit.
- (10) **Kis mélységű telek:** Kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közterülettel, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúttal, amelyről a telek megközelíthető, valamint telekmélysége kisebb, mint 25 méter.

(11) **Kolónia:** Az egykori ipari vagy bányászati tevékenységhez kapcsolódóan, a munkások elhelyezésének céljából, az épületekre, vagy épülethozóra kidolgozott títustervek alapján, 1-2 szintes épületmagassággal, nagy sűrűséggel beépített lakóterület.

(12) **Közös udvar:** A közös udvar olyan tömbteleknek nem minősülő, kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek részére kialakított külön tulajdonban álló, helyrajzi számmal rendelkező földrésztetek vannak, melyek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.

(13) **Köztárgy:** Közterületen lévő, közfunkciót ellátó tárgy, például utcabútor, szeméttgyűjtő, telefonfülke, árusító automata, segélyhívó stb.

(14) **OTÉK:** Ahol a Rendelet az OTÉK-ra hivatkozik, ott az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) rendelet 2021. július 15-én hatályos állapotát kell alkalmazni.

(15) **Tömbtelek:** az 1998. január 1.-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített építési telek.

(16) **Úszótelek:** tömbtelken álló, külön tulajdonban lévő épületek részére kialakított telek.

2. Szabályozási elemek

3. §

(1) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási elemei

a) A Szabályozási Terv határelemei:

aa) közigazgatási határ,

ab) meglévő-megmaradó, meglévő-megszűnő és tervezett belterületi határ,

b) A Szabályozási Terv szabályozási elemei:

ba) szabályozási vonal,

bb) építési övezet, övezet határa,

bc) építési övezet, övezet jele.

(2) A kötelező szabályozási elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

(3) A szabályozás vonalas elemeinek értelmezése:

a) A Szabályozási Terven szereplő vonalas szabályozási elemek hierarchiája, fedettsége:

aa) közigazgatási határ,

ab) belterületi határ,

ac) szabályozási vonal,

ad) övezethatár, valamint

ae) telekhatár.

b) Az a) pontban szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:

ba) a közigazgatási határ lehet kül- vagy belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.

bb) A belterületi határ lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.

bc) A szabályozási vonal mindig telekhatár.

bd) Az övezethatár lehet telekhatár.

(4) A szabályozás felületként megjelenő szabályozási elemei:

- a) I. rendű közlekedési célú közterület,
- b) II. rendű közlekedési célú közterület
- c) fásított köztér
- d) vasút terület,
- e) zöldterület - közpark,
- f) zöldterület - közkert,
- g) vízgazdálkodási terület, (vízfolyás, tó, csatorna, árok, záportározó)
- h) vízgazdálkodási terület, (tározó töltés)
- i) belterületen lévő védelmi rendeltetésű erdőterület.

(5) A felületként megjelenő szabályozási elemek egyben szabályozási vonalként és övezeti határként is értelmezendők. Ahol a felületként megjelenő szabályozási elemek a kialakult telekhatártól eltérnek, ott vagy szabályozási vonalként, vagy övezeti határként ábrázolásra kerültek a szabályozási terven.

(6) Új beépítés előtt a telekalakítást el kell végezni.

4. §

(1) A Szabályozási Terv javasolt szabályozási elemei:

- a) A tervezett kerékpárút tengelye kizárólag az érintett közterületen belül történő elhelyezési javaslatról tájékoztat, ezért a kerékpárút az érintett közterületen belül a vonatkozó közlekedési jogszabályok alapján szabadon elhelyezhető, kiépíthető.
- b) tervezett híd.

(2) Más jogszabályok által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőterület, védőhatár, védősáv határa,
- b) műemlék telke,
- c) műemléki környezet,
- d) műemléki jelentőségű terület,
- e) régészeti lelőhely,
- f) országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
- g) Natura 2000 terület,
- h) országos ökológiai hálózat – magterület / ökológiai folyosó / pufferterület
- i) alábányászott terület,
- j) felszínmozgással veszélyeztetett terület,
- k) helyi értékvédelmi terület,
- l) helyi védelem alatt álló művi érték,
- m) „ex-lege” védett forrás és földvár,
- n) védőtávolság,

(3) A Szabályozási Terv egyéb, tájékoztató jellegű elemei:

- a) alaptérképi elemek (földrészlet határ, alrészlet határ, épület),
- b) szintvonal,
- c) vasút-, iparvasút vágányai,
- d) vasúti csomópont,
- e) híd,
- f) kerékpárút,
- g) gyalogút,
- h) közműlétesítmény vagy egyéb közműhálózathoz kapcsolódó műtárgy,
- i) közművezetékek, termékvezetékek nyomvonala.

ELSŐ RÉSZ
A BELTERÜLETI HATÁR VÁLTOZÁSAI, KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK

5. §

- (1) A belterület meglévő határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel. A meglévő belterületi határvonal az állami ingatlan nyilvántartás szerinti állapot alapján került feltüntetésre.
- (2) A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) A belterületbe vonás feltétele, hogy a :
- a) belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez, és
 - b) a belterületbe vonás legkisebb egysége az érintett ba) területfelhasználási egység,
 - ba) tömb,
 - bb) építési övezet, vagy
 - bc) legalább 2 hektár nagyságú terület.
 - c) A teleknyél, vagy kiszolgáló út nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak.
- (4) Belterülethez közvetlenül nem csatlakozó, szigetszerű belterületbe vonás a legalább 5 hektár nagyságot elérő terület esetén lehetséges.
- (5) Az (4) bekezdésben írt területnagyságtól akkor lehet eltérni, ha
- a) meglévő belterületi határ nem rendezett természetes határvonal mentén halad és a belterületi határ módosításával azt javítani lehet,
 - b) lakóterület, vagy gazdasági terület belterületbe vonása érdekében történik.
- (6) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (7) Azokon a beépítésre szánt lakóterületeken, melyek közvetlenül csatlakoznak a belterületi határ mellett haladó belterületen vagy külterületen fekvő kiszolgáló úthoz, az építés akkor is lehetséges az övezeti szabályozás szerint, ha még nem került a lakóterület belterületbe vonásra. Ebben az esetben épület a szabályozási vonalától számított legalább 5,0 méter távolságra létesíthető.
- (8) A belterületbe vonás előtt a telektulajdonosok és az Önkormányzat között településrendezési szerződést kell kötni, melynek tartalmaznia kell a kialakításra kerülő utakat és telkeket, a közműellátás módját, a közműellátás költségeit és annak viselésének módját.

3. Közlekedési és közmű területek, közlekedési és közmű területek telekalakítása, közlekedési területek kialakítása

6. §

- (1) Ózd város közlekedési és közmű területei a közlekedési és közműlétesítmények, valamint ezek környezetvédelmi létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Köu-jelű közúti közlekedési övezetekbe az alábbi közlekedési övezetek tartoznak:
- a) Köu-1 I. rendű közúti közlekedési területek övezetei:
 - aa) országos főút,
 - ab) országos mellékút, települési főút,
 - ac) helyi gyűjtőút

- b) Köü-2 II. rendű közúti közlekedési területek övezetei:
 - ba) Kiszolgálóút,
 - bb) Kerékpárút,
 - bc) gyalogút, tereplépcső
- c) Köu/P Közúti közlekedési területen belüli parkoló

(3) KÖk jelű Kötöttpályás közlekedési terület övezete a vasúti létesítmények, valamint azok környezetvédelmi létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

7. §

(1) Tervezett szabályozási vonallal érintett telek kizárólag a közterületi telekalakítás végrehajtását követően építhető be, illetve építési tevékenység csak az út céljára történő lejegyzést követően végezhető.

(2) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás, telekhatár rendezés, esetén az övezeti szabályozásban megadott legkisebb telekterületnél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve, ha a telekalakítás a kötelező szabályozás - ideértve a közterület vagy közút céljára történő lejegyzést is - megvalósítása érdekében történik.

(3) Közlekedési és közmű területek telekalakításánál kialakult telekméreték, telekhatárok is alkalmazhatók.

(4) Amennyiben az építési övezetben szabályozott alakítható legkisebb telekterület „0” jelű kialakult, akkor a kialakult telekterület a tervezett szabályozási vonal figyelembe vételével tekintendő kialakultnak.

(5) Közút építési területének kialakítására és bővítésére szolgáló eljárásokhoz kapcsolódó kisajátítási eljárás és út céljára történő lejegyzés, valamint közmű létesítményekkel érintett ingatlanok telekalakítása esetén az építési övezeti előírásokat el nem érő telek is kialakítható.

8. §

(1) Helyi közutak új elemeinek kialakításánál, 14 m-es szélesség felett biztosítani kell az egyoldali fasor elhelyezhetőségét.

(2) Az utcafásítást kifejezett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.

(3) A Szabályozási terven a 25. számú főút vízrendezésével kapcsolatos „szolgalm helye” került kijelölésre, mely az út csapadékvíz elvezetését szolgálja. A szolgalmi jog sem az övezeti szabályozást, sem az egyes ingatlanok megközelítési viszonyait nem érinti. A szolgálommal jelölt terület esetleges műszaki szükségszerűség esetén kisajátítható. Ebben az esetben azonban az egyes ingatlanok, ingatlan részek megközelítését biztosítani kell.

(4) Az útalapok esetleges szennyezettségének a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges vizsgálatára az útfejlesztés engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése során ki kell térni, különös tekintettel a (B) szennyezettségi határértéket meghaladó vízminőségi állapot esetében, amennyiben erre az illetékes szervek adatszolgáltatást biztosítanak, illetve a vizsgálandó útszakaszokat kijelölik. Ennek hiányában a környezeti engedély szerint kell eljárni.

4. Közutak és magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések

9. §

(1) A város területén:

- a) közút,
- b) közforgalom elől el nem zárt korlátlan használatú magánút,
- c) közforgalom elől elzárt korlátozott használatú magánút alakítható ki.

(2) A közút és magánút

- a) 6,0 méter útszélesség esetén legfeljebb 100 méteren belüli építési telkeket közelíthet meg,
- b) 10 méter útszélesség esetén legfeljebb 200 méteren belüli építési telkeket közelíthet meg,
- c) 12 méter útszélesség esetén egyoldali fasor kialakítása kötelező, továbbá legfeljebb 400 méteren belüli építési telkeket közelíthet meg.

(3) 150 méternél hosszabb zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell ellátni.

(4) 200 méternél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(5) Az ötnél több telek megközelítését biztosító magánutat a közforgalom elől elzárni nem lehet.

(6) A külterületi utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALKAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

III. Fejezet *BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK*

5. Beépítésre szánt területek

10. §

(1) Lakóterület, ezen belül

- a) Nagyvárosias lakóterület **Ln**
- b) Kisvárosias lakóterület **Lk**
- c) Kertvárosias lakóterület **Lke**
- d) Falusias lakóterület **Lf**

(2) Vegyes terület

- a) Településközpont terület **Vt**
- b) Intézmény terület **Vi**

(3) Gazdasági terület, ezen belül

- a) Általános gazdasági terület **G**
- b) Kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
- c) Egyéb ipari terület **Gip**
- d) Környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület **Gipj**

(4) Üdülőterület, ezen belül Hétvégiházás üdülőterület **Üh**

(5) Különleges beépítésre szánt terület **K**, ezen belül

- a) Különleges intézményi célú terület **K/i**
- b) Különleges rekreációs célú terület **K/re**
- c) Különleges sportolási célú terület **K/sp**
- d) Különleges egészségügyi célú terület **K/eü**
- e) Különleges kereskedelmi célú terület **K/ker**
- f) Különleges mezőgazdasági üzemi terület **K/mgü**
- g) Különleges hulladékkezelő terület **K/hu**
- h) Különleges közlekedési területek **K/kö**
- i) Különleges közmű terület, **K/km**
- j) Különleges temető terület **K/t**

(6) A kijelölt építési övezetek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

6. Beépítésre nem szánt területek

11. §

(1) Közlekedési és közmű területek, ezen belül

- a) Közúti közlekedési terület **KÖu**
- b) Kötőpályás közlekedési terület **KÖk**

(2) Zöldterületek, ezen belül

- a) Közpark **Zkp**
- b) Közkert **Zkk**

(3) Erdőterület, ezen belül

- a) Védelmi rendeltetésű erdőterület **Ev**
- b) Gazdasági rendeltetésű erdőterület **Eg**
- c) Közjóléti rendeltetésű erdőterület **Ek**
- d) Erdőtelepítésre javasolt erdőterület **Etj**

(4) Mezőgazdasági területek, ezen belül

- a) Kertes mezőgazdasági terület **Mk**
- b) Általános mezőgazdasági terület **Má**

(5) Vízgazdálkodási terület **V**

(6) Különleges beépítésre nem szánt területek **Kb**

(7) A beépítésre nem szánt övezetek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

7. Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások

12. §

(1) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el.

(2) Építési telken az alábbi fő rendeltetést kiegészítő építmények helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően, a nagyvárosias lakó és tömbtelkes településközponti vegyes és Vegyes intézményi területek kivételével:

- a) a rendeltetészerű használattal vagy lakófunkcióval kapcsolatosan
 - aa) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
 - ab) nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - ac) tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta
 - ad) pince, pincefelépítmény
 - ae) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
 - af) kisipari, vagy barkács műhely, műterem,
 - ag) fűtés céljára szolgáló épület (kazánház, tüzelőtároló)
- b) idegenforgalommal és turizmussal kapcsolatos funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató funkciók)
- c) helyi terményfeldolgozással kapcsolatos funkciók

(3) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen állandó használatra új pavilon nem létesíthető. A Szabályozási Terven jelölt, meglévő, jelenleg működő pavilonok megtarthatók, az alattuk lévő terület önálló telekként, több önálló rendeltetési egység esetén telkekként kialakítható, értékesíthető.

(4) Garázstelepek településképi jelentőségű útvonalak, közterületek mellett nem létesíthetők.

(5) Garázstelepek településközponti vegyes Vt jelű területfelhasználású övezetekben csak telepítési tanulmányterv alapján helyezhetők el, melyről településképi véleményt kell kéni.

(6) A város beépítésre szánt területein önálló magas tornyok, technológiai berendezések, vagy önálló kémények csak gazdasági területeken (G, Gksz, Gip, Gipj) a technológia függvényében létesíthetők.

(7) A rekultivált szeméttelap, meddőhányók területének hasznosítására engedély kizárólag a terület rekultivációjával összhangban álló tervre adható.

8. Kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések

13. §

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

(2) Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési övezeti előírásoknak, akkor a telekméret - a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthető, de a telek az egyéb előírások betartásával beépíthető.

(3) Ha az épület magassága meghaladja az építési övezetben előírt megengedett magasságot, az épület magassága megtartható. Meglévő épület bővítése esetén a bővítés épületmagassága csak az építési övezeti előírások szerint lehetséges.

(4) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épületen beépítettséget nem növelő építési tevékenységek elvégezhetők, de az épület -a padlástér tetőtérbeépítéssé alakítása kivételével - nem bővíthető.

(5) A kertvárosias és falusias lakó-, valamint településközponti vegyes területek építési övezeteiben az átmenő és sarok telek az alábbi előírások betartása mellett akkor is megosztható, ha az építési övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület, valamint telekméret értéke nem tartható, de:

- a) A településközponti vegyes területen belül kialakuló telkek területe legalább 250 m²
- b) A kertvárosias lakóterületen esetében belül kialakuló telkek területe legalább 400 m²
- c) A falusias lakóterületen esetében belül kialakuló telkek területe legalább 450 m²
- d) A kialakuló telkek közterületről vagy magánútról megközelíthetők
- e) A kialakuló telkek a vonatkozó előírások szerint beépíthetők.

9. Az elő,- oldal,- és hátsókertek építési hely megállapítására vonatkozó rendelkezései

14. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével kell meghatározni.

(2) Az előkert méretét:

- a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, ahol az előkert nem szabályozott
- b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor:
 - ba) lakóterületen és településközpont területen: 5,0 méternek,
 - bb) ipari területen, kereskedelmi, szolgáltató területen és különleges területen legalább 5,0 méternek kell tekinteni, de ennél nagyobb méretű előkert is alkalmazható
- c) meglévő épület átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkái esetében az előkert kialakultnak tekinthető.
- d) az építési helyet a telkek közterületi, vagy magánúti határ menti sávjában elhelyezésre szánt épületekre kell vonatkoztatni.

(3) Az oldalkert méretét:

- a) szabadon álló beépítési módnál:
 - aa) az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
 - ab) de legalább 3,0 méternek.
- b) oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 méternek kell tekinteni.

(4) A hátsó kert:

- a) kismélységű telek esetében a hátsó kert értéke 0,0 méterig csökkenthető, azaz az épület a hátsó telekhatárig tűzfalképzéssel kiépíthető,
- b) kialakult hátsó kert megtartható, amennyiben az épület megfelelő telepítési távolságáról gondoskodnak, azonban 3,0 és 0,0 méter között tűzfalas kialakítást kell alkalmazni.
- c) minden más esetben legalább 6,0 méter, illetve a Szabályozási Terven jelölt érték.

(5) Az előkert, az oldalkert, valamint a hátsó kert legkisebb méretének meghatározásánál a kialakult állapot szerinti értéket a telepítési távolság betartása, a benapozás biztosítása, valamint az utcakép védelme felülírja.

10. Építési helyen belüli épület-elhelyezésre vonatkozó rendelkezések

15. §

(1) A kertvárosias és falusias lakóterületeken - az építési helyen belüli - épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a különböző beépítési módok esetén, a védett területek kivételével.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód:

- a) Főépítmények esetében:
 - aa) 12,0 méter kialakult telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el,
 - ab) ha a telek szélessége meghaladja a 12,0 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés legfeljebb 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges,
 - ac) amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 16,0 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - ad) a lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb építési övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja,
 - ae) ha a meglévő beépítés indokolja, a már meglévő épületek esetében és építési oldalváltásnál az épületek elhelyezése ikres és szabadonálló is lehet.
- b) A fő rendeltetést kiegészítő építmény esetében:
 - ba) a fő rendeltetést kiegészítő építmény, a főépítmény, csurgó távolság elhagyásával való elhelyezése esetén, maga is legalább a csurgó távolság elhagyásával telepíthető.
 - bb) a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett fő rendeltetést kiegészítő építmény szabadonállóan is elhelyezhető.

(3) A 0 beépítési kóddal jelölt, adottságtól függő vagy kialakult beépítési módú terület esetében a beépítési mód az illeszkedési szabályok alapján állapítható meg.

(4) A „kis mélységű” telkekre vonatkozó külön előírások:

- a) ha a meglévő kialakult kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek oldalkertjéhez csatlakozik, hátsó kert nem kell tartani
- b) ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a telepítési távolság szabja meg a hátsó kert méretét.
- c) amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is a Rendelet szerinti „kis mélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő építményt tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(5) Védett területek, valamint helyi védelem alatt álló épületek eltérő épület-elhelyezési lehetőségei esetében a Településképi rendelet előírásai szerint szükséges eljárni.

11. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

16. §

(1) Magánterületen az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:

- a) 1,5 méternél alacsonyabb cserje a telekhatártól 1,0 méter.
- b) 1,5 méternél magasabb cserje és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter.
- c) egyéb gyümölcsfa – diófa kivételével – telekhatártól 3,0 méter.
- d) diófa és 4,0 méternél magasabb növésű díszfák telekhatártól 5,0 m.

(2) Zöldkerítés telekhatáron is létesíthető.

(3) Vízfelület, mint a zöldfelület része – a környezet veszélyeztetésének kizárásával, a vízjogi engedélyezés szabályainak figyelembe vételével – bármely építési övezetben / övezetben létesíthető.

(4) Belterületi lakóterületi építési övezetbe sorolt telkeken erdő nem telepíthető.

(5) Vízfolyások, csatornák parti sávjában egyszintes, gyepszintű növényzet kialakítása kötelező.

12. Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

17. §

Vízfelület – a környezet veszélyeztetésének kizárásával, a vízjogi engedélyezés figyelembe vételével – a településkép szempontjait tekintetbe véve bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

HARMADIK RÉSZ

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET, VALAMINT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

V. Fejezet

TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, AZ ÉLŐ KÖRNYEZET VÉDELME, AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

13. Természetvédelem, a táj és az élő környezet védelme

18. §

(1) Ózd város közigazgatási területét érintő nemzetközi és országosan védett területek felsorolását a Rendelet 1. függeléke tartalmazza és a Településszerkezeti Terv, valamint a Szabályozási Terv ábrázolja.

(2) Közösségi jelentőségű Natura 2000 terület állapotát, jellegét megváltoztatni csak a természetvédelmi célokkal összhangban, a védett területre vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezésekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint lehet.

19. §

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét – függetlenül azok védett, vagy nem védett voltára – az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) Közterületen, valamint természeti értéként jelölt területen fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáiból kell választani.

(3) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál biztosítani kell a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségét.

(4) Az országos közút külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsáv telepítendő.

14. A természetvédelemmel kapcsolatos sajátos előírások, örökségvédelem

20. §

(1) A 063/6, 191/6, 191/7, 9258, 9259/7 helyrajzi számú ingatlanokra az igénybevétel előtt természetvédelmi alapállapot felmérést kell készíteni és az építési hely kijelölését az illetékes természetvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.

(2) A 010/66, 012/1-2, 014/2, 066/1, 063/6, 049/1, 049/2, 049/3, 053 helyrajzi számú ingatlanokra az igénybevétel előtt az építési hely kijelölését az illetékes természetvédelmi hatósággal egyeztetni szükséges.

(3) A G általános gazdasági területbe sorolt 9259/1, 9259/2, 9259/3, 9259/4 és 9259/8 helyrajzi számú ingatlanokra az alábbi külön előírások vonatkoznak:

- a) növénytelepítéseket őshonos, tájba illő, nem allergén, nem szöszlő, nem inváziós fa- és cserjefajok alkalmazásával szükséges megoldani.
- b) a fejlesztéssel érintett területen a jelenlévő idegenhonos inváziós növényfajok (elsősorban aranyvessző, japánkeserű fajok), gyomok visszaszorítása érdekében a területet évente legalább egyszer, július 1. után kaszálni szükséges. A kaszálást még virágzási időben, termésérés előtt kell végrehajtani. A kaszálás során védett faj érdekében érintetlenül hagyandó rész kijelölésére is sor kerülhet. A kaszálékot a területről 30 napon belül el kell hordani.
- c) úttöltésbe, területfeltöltésbe csak természetes anyag (kőzet, termőföld) használható.

(4) A biológiai értékekben gazdag területek védelmének érdekében a Szabályozási Terven területen belüli kötelezően megtartandó zöldfelület, természeti érték, mint a telek kötelezően zöldfelülettel fedett, be nem építhető része került kijelölésre az:

- a) észak-keleti iparterület 9258, 9259/2 9259/3, 9259/4 és a 9259/8, 012/1, 058, 059, 063/1-3, 063/6, 065,
- b) a Bolyki iparterület: 8777/2, 9000/2, 9002/1, 9003/4, 9003/6-19, 9005, 9006,
- c) a déli iparterület: 05064/36-37, 05064/41-47, 05065/1-2, 05065/5-6, 05065/9-10, 05065/13, 05065/17-19, 05065/22, 05065/25, 05065/27-28, 05065/31-32, 05065/34-35

helyrajzi számú ingatlanjain.

(5) A (4) bekezdésben felsorolt területekre az alábbi külön előírások vonatkoznak:

- a) a lehatárolt biológiai értékekben gazdag védőterület be nem építhető, jelenlegi állapotában, természetközeli élőhelyként megtartandó,
- b) épületek, építmények és egyéb objektumok elhelyezése, továbbá a területek feltöltése, utak építése nem engedélyezhető, kivéve a telek megközelítését biztosító telkenként legfeljebb egy 9 m széles behajtót,
- c) hulladékot, építési törmeléket, idegen anyagot elhelyezni tilos. Az övezetbe tartozó ingatlanok még ilyen anyagok ideiglenes deponálására sem használhatók.

21. §

(1) Ózd város közigazgatási területét érintő művi értékvédelem elemeinek felsorolását a Rendelet 2. függeléke tartalmazza.

(2) A Szabályozási Terven helyi értékvédelemre jelölt területekre, telkekre és építményekre a helyi értékvédelemről és a településképi eljárásokról szóló településképi önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

(3) Ózd Város nyilvántartott és nyilvántartásba még nem vett régészeti lelőhelyeit a Rendelet 3. függeléke tartalmazza.

(4) Ózd Város nyilvántartott régészeti lelőhelyeivel érintett területekre vonatkozó sajátos előírásai:

- a) a még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani kell azok anyagának megfelelő elhelyezését.
- b) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhely állapot romlását eredményezheti. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt az arra illetékes szervezeteknek be kell jelenteni.
- c) a régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

VI. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖRNYEZETTERHELÉS

15. Környezetvédelmi előírások

22. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a jogszabályi rendelkezések alapján kell meghatározni.

(2) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(3) Az egyes területeken csak olyan tevékenység céljára szolgáló építmény építhető, és olyan létesítmény üzemeltethető, amelynek a légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.

(4) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, illetve a meglévő utakon - ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi - háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

- (5) Vízfolyások, csatornák mederrendezése kizárólag a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül történhet.
- (6) A gépkocsi parkolókat, valamint gazdasági területen belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvíz csak olajfogón keresztül, illetve előkezelés után vezethető a közcsatornába.
- (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (8) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók.
- (9) Zajt kibocsátó berendezés, telephely létesítése és üzemeltetése során a zajkibocsátás nem haladhatja meg a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.
- (10) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (11) A zajtól védendő helyiségekben, illetve a zajtól védendő homlokzatok előtt a zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (12) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, valamint műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (13) A védelmi célú műszaki és ökológiai rendszerek - ideértve a védő zöldsávot, zajvédő kerítést, és hanggátló nyílászárót - telepítését akkor, és olyan szinten kell elvégezni, amit a meglévő vagy tervezett beruházásból adódó számított forgalmi terhelés indokol.
- (14) A fényterhelés elleni védelemre a Településképi rendelet előírásai irányadók.

16. Környezetterhelési korlátozásokkal kapcsolatos előírások

23. §

- (1) Ózd város közigazgatási területén az illetékes hatóságok által meghatározott biztonsági övezetek a rendelet jóváhagyásának időpontjában nem voltak kijelölve.
- (2) A védőterületen, védőtávolságon, veszélyességi övezeten belül a magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni az egyes területek beépítési feltételeinek és környezetterhelésének meghatározásakor.
- (3) Védőterületen és védőtávolságon belül – a meghatározott korlátozások és tilalmak figyelembe vételével – mindennemű tevékenység csak az adott ügyben hatáskörrel rendelkező szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (4) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára a Rendelet 2. mellékletében foglaltak az irányadók.
- (5) Temető telekhatára mentén, ahol az fizikailag lehetséges, fásított zöldsávot kell létesíteni.

(6) Az országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 méter széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a MÁV Zrt. üzemeltetői és a közlekedési szakhatósági hozzájárulásával lehet.

(7) A belterületi élővízfolyások korona élétől számított 3-3 méteres karbantartó sávban új épület, építmény nem építhető.

NEGYEDIK RÉSZ
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK,
KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT
ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

24. §

(1) Ózd város közigazgatási területén környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági területek kerültek kijelölésre, melyekhez azonban nem tartoznak biztonsági övezetek.

(2) Ózd város közigazgatási területén nagynyomású földgáz szállító vezetékek találhatóak. A vezetékek biztonsági és védősávjai az üzemeltető adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre a felülvizsgált Településrendezési eszközökön.

(3) Ózd város közigazgatási területe alábányászott területekkel érintett. Az alábányászott területek feltüntetésre kerültek a felülvizsgált Településrendezési eszközökön.

(4) Ózd város közigazgatási területe felszínmozgással veszélyeztetett területekkel érintett. A felszínmozgással veszélyeztetett területek feltüntetésre kerültek a felülvizsgált Településrendezési eszközökön.

25. §

Ózd város II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

ÖTÖDIK RÉSZ
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

17. Telekalakítás, építési tilalom, kisajátítás, elővásárlási jog

26. §

(1) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő, valamint kialakult sajátos beépítések, helyi sajátossággal rendelkező övezetek, rehabilitációra kijelölt területek esetében a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újra osztásával.

(2) Ezekben az esetekben a kialakult állapottól eltérő, annál kedvezőbb telekalakítás is engedélyezhető.

(3) Telekalakítás (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken túl abban az esetben engedélyezhető, ha

- a) a Szabályozási Terv meglévő közterület szélesítését rendeli el szabályozási vonallal,
- b) a felosztás után „zárványtelkek” nem alakulnak ki, valamint

c) telekcsoporthújraosztásnál a felosztás utáni telekméret az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret értékét eléri.

(4) A Szabályozási Terven jelölt telekalakítási kötelezettségeket, valamint telekrendezést az építési tevékenység megkezdése előtt el kell végezni, ha a telek építési szabályoknak megfelelő kialakítása és beépítése csak a telekalakítást követően biztosítható.

(5) Új beépítés előtt a telekalakítást el kell végezni.

27. §

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

28. §

Ózd város területén kisajátítási jog illeti meg Ózd Város Önkormányzatát valamennyi, a Szabályozási Tervlapon kisajátítással érintett ingatlanként jelölt, illetve a helyi közút lejegyzéssel érintett, zöldterület és egyéb közösségi célra történő – kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

29. §

Ózd Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok, valamint valamennyi kisajátítással érintett ingatlan esetében.

18. Beültetési kötelezettség, útépitési és közművesítési hozzájárulás

30. §

(1) Beültetési kötelezettség (a telek be nem építhető, kötelezően zöldterülettel fedett része) terheli:

- a) a Szabályozási Terven jelzett területrészeket, valamint
- b) a különleges temetőterület közterülettel érintkező telekhatára menti 5,0 méteres sávot,
- c) valamint a lakóterületek felé a Szabályozási Terven jelölt védősávot.

(2) A beültetési kötelezettségű telekrészen:

- a) portaépület kivételével – épület nem helyezhető el,
- b) a terület megközelítését biztosító út és közmű berendezések elhelyezhetők.

(3) A telek beültetési kötelezettségű területének legalább 75%-át – a sajátos előírású területek építési övezetei kivételével – többszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható.

(4) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a növényültetésnek a használatbavételi engedély, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány megkéréséig meg kell történnie.

(5) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrész területe a telek előírt kötelező zöldfelületi mértékébe beszámítható.

31. §

Ózd Város Önkormányzata az újonnan beépítésre szánt, vagy még be nem épített területek esetében az útépitési és közművesítés költségeire vonatkozóan a tulajdonosokkal megállapodást köthet.

HATODIK RÉSZ KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI, KÖZMŰELLÁTÁS

19. Általános előírások

32. §

- (1) A közüzemi közmű hálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, magánúton vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Az egyes közművek előírás szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes közmű üzemeltető, közműtulajdonos hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- (6) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgálmi jogot az ingatlannyilvántartásba be kell jegyeztetni. A szolgálmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építés során figyelembe kell venni.
- (7) Fejlesztési területeken a meglévő közművezetéseket a tervezett közterületek sávjára át kell helyezni.

20. A közműellátás mértéke és módja

33. §

- (1) Ózd város közigazgatási területén a beépítés feltétele az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának biztosítása az alábbiakban megadott mérték szerint:
- a) Nagyvárosias lakóterület teljes közművesítés
 - b) Kisvárosias lakóterület teljes közművesítés
 - c) Kertvárosias lakóterület: legalább részleges közművesítés
 - d) Falusias lakóterület: legalább részleges közművesítés
 - e) Településközpont és intézményi terület: legalább részleges közművesítés
 - f) Hétvégiházás üdülőterület: teljes közművesítés
 - g) Gazdasági területek: teljes közművesítés
 - h) Különleges területek: legalább részleges közművesítés

- (2) Azokban az övezetekben, amelyek vízminőség védelmi területtel, vagy vízbázis hidrogeológiai védőterülettel érintettek, a vízbázis védelme érdekében teljes közművesítést kell alkalmazni.
- (3) A területen az egyedi szennyvízkezelés műszaki megoldásai és a csapadékvíz helyben tartásának műszaki megoldásai közművesítés mértékénél figyelembe vehetők.
- (4) Közművek kiépítésének módjára vonatkozó előírások:
- a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózatot körvezetékes rendszerében kell kiépíteni. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra, elsősorban föld feletti kivitelben telepítendőek.
 - b) A csatlakozó, és házi bekötővezetékeket ingatlanonként elkülönítve kell kiépíteni. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
 - c) A szennyvízcsatorna kiépítéséig kizárólag zárt rendszerű szennyvíztároló létrehozása is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
 - d) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül, elválasztott rendszerben, ingatlanonként történő bekötésekkel valósítható meg.
 - e) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcatornával, a nagyvárosias és kisvárosias lakóterületek, településközponti egyes területek esetében zárt rendszerű csapadékcatornával épüljön ki. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
 - f) A beruházásokkal érintett területek hasznosítása, különösen a jelenleg nem beépített területek esetében csak a csapadékvíz elvezetésének, vagy helyben kezelésének megoldása esetén a településrészek egységes és tervszerűen megvalósított, vagy kialakult vízrendezési rendszerébe, vízelvezetéséhez illeszkedve valósulhat meg.
 - g) Amennyiben az egyes közterületeken a csapadékvíz elvezetés nem, vagy csak részlegesen megoldott abban az esetben a csatlakozó területeken a keletkező csapadékvizek kezelését az ingatlanon belül kell megoldani.
 - h) A gazdasági területek szennyezett felületeiről, és a 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
 - i) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról lehetőleg az utak építése előtt kell gondoskodni.

21. Hírközlési létesítményekre vonatkozó előírások

34. §

- (1) Műsorszóró, átjátszó bázisállomást - kivéve kábel tv erősítőt - belterületen, településkép védelmi szempontból kiemelten kezelt területen, valamint természetvédelmi területen nem lehet létesíteni, csak az erre a rendeltetésre szabályozott övezetekben.
- (2) Azonos időben létesülő bázisállomásokat közös tartószerkezetre kell elhelyezni.
- (3) Amennyiben a bázisállomás tartószerkezete további antennák fogadására alkalmas, úgy a későbbiekben felmerülő új antenna telepítésére a meglévő tartószerkezetet kell felhasználni.

HETEDIK RÉSZ
ILLESZKEDÉS, ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ RENDELKEZÉSEK, TELEKALAKÍTÁS,
KERÍTÉSÉPÍTÉS, PARKOLÁS

22. Az illeszkedésre vonatkozó általános rendelkezések

35. §

- (1) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden a Rendelettel nem szabályozott esetben.
- (2) Illeszkedőnek tekinthető az építmény, amennyiben az alábbi kritériumoknak együttesen eleget tesz:
- a) környezetéhez igazodik,
 - b) a település építészeti karakterét megőrzi,
 - c) a meglévő formakultúrát megtartja,
 - d) léptékhelyes épülettömeget eredményez, továbbá
 - e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

23. Az általánostól eltérő rendelkezések

36. §

- (1) Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, a Rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkek beépítési paramétereinek számításánál, a beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
- (3) Az érintett építési övezetek, övezetek beépítési paramétereinek között meglévő épületmagassági érték eltérése esetén:
- a) az alacsonyabb épületmagasság értéket kell az övezethatáron átnyúló épület egészére vonatkoztatni,
 - b) építési övezetenként, övezetenként önálló épületet kell építeni az ott megadott épületmagasság betartásával, vagy
 - c) a kisebb épületmagasságot alkalmazó nyaktaggal, mindkét építési övezet, övezet megengedett legmagasabb épületmagasságát alkalmazó, önálló, ám nyaktaggal összekapcsolható épületeket kell telepíteni.
- (4) Az építési helyen kívül eső, meglévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető, funkcióváltásuk megvalósítható, de beépítettséget növelő bővítésük nem engedélyezhető.
- (5) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül engedélyezhető.
- (6) Híd bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.
- (7) Az építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület legalább 75%-át elérő telek számít beépíthetőnek.

24. Telekalakítás

37. §

(1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az építési övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve ha:

- a) a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület, vagy közút céljára történő lejegyzés)
- b) telekegyesítés történik, de az egyesített telek sem éri el a kialakítható legkisebb telekterület értékét, de a szabályozott állapot elérésének irányába hat.

(2) Az övezetekben a közlekedési és közmű területek telekalakításánál az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásaitól el lehet térni, a kötelezően alakítható legkisebb telek területtől kisebb telek is alakítható közműépítmények, továbbá közút, magánút elhelyezése érdekében műszaki szükségszerűségekből. A meglévő állapotból következő telekméretetek is alkalmazhatók.

(3) Új nyúlványos (nyeles) telek:

- a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki, kivéve, ha a teleknyél a kialakult, beépített telek jobb közúti kapcsolatának kialakítása céljából kerül lejegyzésre.
- b) külterületen kizárólag meglévő telekállapot közterületi kapcsolatának biztosítására, a gazdasági fejlesztési területeken kívül alakítható ki.

(4) Közút építési területének kialakítására és bővítésére szolgáló eljárásokhoz kapcsolódó kisajátítási eljárás és út céljára történő lejegyzés, valamint közmű létesítményekkel érintett ingatlanok telekalakítása esetén az építési övezeti előírásokat el nem érő telek is kialakítható.

(5) Az érintett ingatlanok telekalakítása esetén az építési övezeti előírásokat el nem érő telek fennmaradó, kialakult, az építési övezeti előírásokban előírt telekmérettől kisebb ingatlanok csak akkor építhetők be,

- a) ha a Szabályozási Tervben előírt telekméret kialakításra került, valamint
- b) a vonatkozó előírásokkal a telek beépíthetővé válik.

(6) Magánút a közigazgatási területen (belterületen és külterületen) kialakítható.

25. Kerítésépítés

38. §

(1) A közterület határán épülő kerítések esetén:

- a) teljesen zárt, tömör fémlemez kerítés, szintől függetlenül, közterület felőli oldalon nem alkalmazható,
- b) teljesen zárt, típus betonkerítés a gazdasági területek kivételével közterület felőli oldalon nem alkalmazható.

(2) A kerítés építése során áttört kerítést kell létesíteni, kivéve

- a) forgalmi terhelés mérséklése,
- b) történeti hagyományok megtartása,
- c) utcaképi illeszkedés biztosítása, vagy
- d) építészeti koncepció érvényesítése céljából, vagy
- e) az ideiglenes jelleggel legfeljebb egy évre, vagy az építkezés idejére épülő kerítés esetében

(3) A kerítés

- a) magassága legfeljebb 2,0 méter lehet,
- b) a tömör lábazat magassága legfeljebb 80 cm lehet,
- c) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.

(4) A kerítés építése és fenntartása során kötelező

- a) az időtálló, minőségi anyaghasználat,
- b) az élénk színek kerülése, a harmonikus, telítetlen földszínek, vagy a fehér szín alkalmazása,
- c) a természetes anyagok használata,
- d) a balesetmentes kialakítás,
- e) műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

26. A parkolás sajátos előírásai

39. §

(1) Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám biztosítása során az OTÉK 4. melléklete szerint meghatározott számú gépjármű parkolóhelyeket elsősorban az építető saját telkén kell biztosítani.

(2) A parkolószám telken kívül is megvalósítható

- a) közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával,
- b) közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával, vagy
- c) megváltási díj megfizetésével.

(3) Kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú (nem kereskedelmi, gazdasági célú) intézmények parkoló számának biztosítása:

- a) A parkolóhely szükséglet lehetőség szerint telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez fizikailag nem lehetséges, az Önkormányzattal kötött külön megállapodás szerint a tervezett építés helyétől kiépített gyalogúton számított 500 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető, és elhelyezhető, vagy egyidejűség figyelembe vételével más parkolók a hiányzó parkoló számot pótolni, biztosítani tudják.
- b) A kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények és önkormányzati tulajdonban lévő intézmények területén új beruházás esetén a parkolóhely szükséglet értékének legalább 20%-át kell biztosítani telken belül.
- c) A parkoló szám biztosításának módját az engedélyezés előtt rögzíteni kell, és amennyiben az közterületeket is érint, Ózd Város Önkormányzatával megállapodást kell kötni.

(4) A felszíni parkoló felületek fásítását előnevelt fákkal, a parkoló építésével együtt el kell végezni.

NYOLCADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

27. Beépítésre szánt területek általános előírásai

40. §

A területfelhasználási egység telkén elhelyezhető építmény rendeltetését az OTÉK határozza meg. Az elhelyezhető építmény – a Rendelet eltérő rendelkezésének figyelembe vételével – egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.

28. Rehabilitációra kijelölt lakóterületekre vonatkozó rendelkezések

41. §

- (1) A rehabilitációra kijelölt lakóterületek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A rehabilitációra kijelölt lakóterületeken egy telken legfeljebb egy lakóépület építhető, vagy a kialakult sajátos beépítési viszonyok megtarthatók.
- (3) A lakóépületen belül legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a komfortos lakások lehetősége biztosítható.
- (4) Kolóniák esetében az eredeti lakásszámnál több lakás nem engedélyezhető, a komfort biztosíthatósága miatt az épületen belüli lakás összevonásokkal a lakásszám csökkenését kell előirányozni.
- (5) A rehabilitációra kijelölt lakóterületeken a telkek megosztása nem engedélyezhető. A telkek összevonása, vagy telekcsoport újra osztása engedélyezhető, valamint az eredeti telekviszonyok visszaállítása is lehetséges.
- (6) Egyidejű rehabilitáció során új telekrendszer is kialakítható, mely ütemezetten is végrehajtható
- (7) A rehabilitációra kijelölt lakóterületeken további úszótelkek kialakítása nem engedélyezhető. A területen belül csak olyan építés és telekalakítás engedhető meg, ami az önálló tulajdoni albetétek megszüntetését, a lakóingatlanok összevonását, a lakóházak komfortosságának feltételeit teremti meg. Egy telken lévő közös udvaron belül legfeljebb két, lakóépületnek helyet adó, önálló helyrajzi számon nyilvántartott, a közös udvaron keresztül megközelíthető ingatlan alakítható ki.

29. Szegregált lakóterületek

42. §

- (1) A szegregációval érintett lakóterületeket a Szabályozási Terv és a Rendelet 4. függeléke tartalmazza.
- (2) A szegregációval érintett területeken egy telken legfeljebb egy, az Lf/H1 övezetekben legfeljebb két lakóépület építhető.
- (3) A lakóépületen belül legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az összkomfortos lakások lehetősége biztosítható.
- (4) A műemléki területeken belül lévő védett kolóniák esetében az eredeti lakásszámnál több lakás nem engedélyezhető, illetve az összkomfort biztosíthatósága miatt az épületen belüli lakás összevonásokkal a lakásszám csökkenését kell előirányozni.
- (5) A szegregációval érintett területeken a telkek megosztása nem engedélyezhető. Helyette a telkek összevonása, a kolóniák területén az eredeti telekviszonyok visszaállítása engedélyezhető.
- (6) Ahol a soros telekformából kialakult Lf/H1 helyi övezetben az egyes egyedi telkeken úszótelkes formában vannak jelen az egyes lakóingatlanok, a területeken további úszótelkek nem alakíthatók ki. A területen belül csak olyan építés és telekalakítás valósítható meg, ami az önálló tulajdoni albetétek megszüntetését, a lakóingatlanok összevonását, a lakóházak komfortosságának feltételeit teremti

meg. Egy telken közös udvaron belül, mely az úszótelkeket tartalmazza legfeljebb két lakóépület alakítható ki.

(7) Azokon a szegregációs területeken ahol a Szabályozási Terv új rendeltetést határoz meg a terület felhasználásban, csak az új rendeltetésnek megfelelő rendeltetésű épület létesíthető. Ezekon a területeken csak az épületek állagmegóvási és karbantartási munkálatai végezhetők, bővítés nem valósítható meg.

30. Nagyvárosias lakóterület Ln

43. §

(1) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület: – a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 11. § (2) bekezdése szerint.

(2) A meglévő tömbtelkes, úszótelkes lakótelepekre vonatkozó általános rendelkezések:

- a) A lakótelepek, telepszerű úszótelkes kialakult beépítési módja előkertekkel körülvett, szabadon álló. Az egyes épületek épületegyüttest alkotnak.
- b) Bővítés legalább egy szekcióra kiterjedően végezhető.

(3) A lakóépület alapterülete kizárólag az alábbi célok érdekében, a műszakilag szükséges legkisebb mértékben, egységes épültrekonstrukció keretében növelhető:

- a) utólagos hőszigetelés, homlokzat-rekonstrukció,
- b) liftelhelyezés,
- c) akadálymentesítés,
- d) bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló rendeltetések elhelyezése.

(4) Épületek alapterületet nem növelő bővítése esetén az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, de legfeljebb 1,5 méterrel és legfeljebb egyszer növelhető.

(5) Magas tető építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet.

31. Kisvárosias lakóterület Lk

44. §

(1) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület: – a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 12. § (2) bekezdése szerint.

(2) A meglévő tömbtelkes, úszótelkes kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések: a telepszerű úszótelkes kialakult beépítési módja előkertekkel körülvett, szabadon álló. Az egyes épületek épületegyüttest alkotnak.

(3) A lakóépület alapterülete kizárólag az alábbi célok érdekében, a műszakilag szükséges legkisebb mértékben, egységes épültrekonstrukció keretében növelhető:

- a) utólagos hőszigetelés, homlokzat-rekonstrukció,
- b) liftelhelyezés,
- c) akadálymentesítés,
- d) bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló rendeltetések elhelyezése.

(4) Épületek alapterületet nem növelő bővítése esetén az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, de legfeljebb 1,5 méterrel és legfeljebb egyszer növelhető.

(5) Magas tető építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet.

32. Kertvárosias lakóterület Lke

45. §

(1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 13. § (2) bekezdése szerint.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint:

- a) az 500 m²-t el nem érő területnagyságú telken
 - aa) legfeljebb két lakás, építhető, legfeljebb egy lakóépületben.
 - ab) fő rendeltetést kiegészítő épület csak főépítménnyel egybeépítve létesíthető.
- b) az 500 - 800 m² közötti területnagyságú telken legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
- c) a 800 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
- d) az 1000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb hat lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

33. Falusias lakóterület Lf

46. §

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerint.

(2) A falusias lakóterület építési övezeteinek telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint.

(3) Amennyiben a meglévő telek területe:

- a) a az 500 m²-t el nem érő területnagyságú telken legfeljebb egy lakás, építhető
- b) az 500 - 1000 m² közötti területnagyságú telken legfeljebb két lakás, építhető legfeljebb egy lakóépületben
- c) az 1000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

34. Beépítési módok helyi alkalmazása a kisvárosias lakóterületen belül

47. §

(1) Lk/H1 építési övezet Velence telep

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, eredetileg tömbtelkeken belül kialakított úszótelkeken elhelyezkedő szabadonálló beépítési móddal elhelyezett, a tömbök peremén húzódó beépítésekkel.
- b) Az eredetileg tömbtelkeket egyedi telkekké alakították át, azonban a kialakított telekviszonyok az épületek elhelyezéséhez igazodtak. Az épületlehelyezési szabályok sok esetben nem felelnek meg a hatályos építési előírásoknak, így kialakult állapotnak tekintendők.
- c) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek. Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozással egyidejűleg meg kell szüntetni.
- d) Előkert: kialakult $EK = K$, illeszkedés szabályai szerint
- e) Oldalkertek: kialakult, az eredeti beépítés szerint a jelenlegi telekhatárok figyelembe vételével
- f) Hátsókert: kialakult, $HK = K$ az eredeti beépítés szerint
- g) főépítményt kiegészítő építmény elhelyezése: főépítményt kiegészítő építmény építése nem engedélyezhető, csak egy átfogó rekonstrukció során csoportosan elhelyezve.
- h) A Velence telepen az eredeti beépítést kiegészítő új épületek építése nem engedélyezhető.

(2) Lk/H2 építési övezet Munkás út Hosszú sor

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, a Munkás utca felőli oldalon kétszintes, úszótelkeken álló zárt sorú jellegű beépítéssel, a főépítmények mögött főépítményt kiegészítő építmény sorral, meredek rézsűs zöldfelülettel.
- b) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- c) Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat, erkélybeépítéseket bármilyen építési beavatkozással egyidejűleg meg kell szüntetni, vagy az épületek bővítését és erkélybeépítését a homlokzathoz illeszkedő módon épületenként egységesen, egy időben lehet megvalósítani.
- d) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint $EK = 0$.
- e) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- f) Hátsókert: kialakult.
- g) Főépítményt kiegészítő építmények elhelyezése: illeszkedési szabályok szerint csak az eredeti főépítményt kiegészítő építmények helyén.

(3) Lk/H3 építési övezet Kisamerika

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, a Kisamerika sor felőli oldalon úszótelkes zárt sorú jellegű beépítéssel, a lakó épületekkel szemben a Kisamerika sor túloldalán, az úszótelken elhelyezkedő főépítményt kiegészítő építmény sorral.
- b) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- c) Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozással egyidejűleg meg kell szüntetni, vagy az épületek bővítését a homlokzathoz illeszkedő módon épületenként egységesen, egy időben lehet megvalósítani.
- d) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint $EK = 0$
- e) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint
- f) Hátsókert: kialakult, az eredeti beépítés szerint $HK = K$
- g) $HK =$ Kialakult, a Nagyamerika utcai rézsű felé
- h) Főépítményt kiegészítő építmény elhelyezése: illeszkedési szabályok szerint csak az eredeti főépítményt kiegészítő építmények helyén.

(4) Lk/H4 építési övezet Nagyamerika

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, az egyedi telkeken szabadon álló, villa szerűen megjelenő beépítéssel.
- b) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- c) Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozással egyidejűleg meg kell szüntetni.
- d) Előkert: kialakult EK = K, illeszkedés szabályai szerint.
- e) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- f) Hátsókert: kialakult, az eredeti beépítés szerint HK = K,
- g) Főépítményt kiegészítő építmények elhelyezkedése: főépítményt kiegészítő építmények csak az épületek között az utcához kapcsolódóan helyezhetők el, főépítményt kiegészítő építmény az oldalkertben is létesíthető.

(5) Lk/H5 építési övezet Újtelep

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, az Újtelep fő utcáján egyedi telkeken ikres beépítéssel, a mögöttes telkeken a telek oldal és a hátsókerti vonalán négyes – ikres beépítéssel.
- b) Az épületek azonos építészeti jellemzőkkel jelennek meg. Az utólagos, nem az eredeti építészeti megjelenéshez igazodó toldásokat bármilyen építési beavatkozással egyidejűleg meg kell szüntetni.
- c) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- d) Hátsókert: kialakult, a négyes – ikres beépítésnél HK = 0
- e) Főépítményt kiegészítő építmény elhelyezése: csak az eredetileg is megépített épületek helyén. Elő és oldalkertbe főépítményt kiegészítő építmény nem helyezhető el.
- f) Az eredeti beépítési módot és beépítési viszonyokat helyre kell állítani, az épületek nem bővíthetők.

35. Beépítési módok helyi alkalmazása a kertvárosias és falusias lakóterületen belül

48. §

(1) A beépítési módok helyi alkalmazásának szabályait településképi szempontból meghatározó területek esetében – kivéve a műemléki és helyi védelem alá eső területeket – településképi véleményezési eljárás keretén belül lehet alkalmazni.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód főépítmények esetében:

- a) 12 méter kialakult telekszélességig az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
- b) Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés legfeljebb 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
- c) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, és nem áll védelem alatt az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.
- d) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az előkert mértékével csökkentett telekszélesség alapján kell eljárni.
- e) Amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélességek indokolják, az oldalhatáron álló beépítésnél a saroktelkek utcai telekhatára a beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.

- f) Ha a telek szélessége kisebb, mint 14 méter , vagy meglévő beépítés indokolja, (pl.: már meglévő építési oldalváltásnál) az épületek elhelyezése ikres is lehet.
- g) Amennyiben a kialakult telekszélesség kisebb, mint 14 méter , mélysége legalább 50 méter , az építési hatóság abban az esetben, ha a terület nem áll sem településszerkezeti, sem helyi védelem alatt, az 5 méteres előkertnél nagyobb előkert is engedélyezhető.
- h) Azokon az oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben ahol a telekszélesség kisebb, mint 14 méter , zárt sorú vagy ikres beépítés is engedélyezhető, amennyiben a terület nem áll sem településszerkezeti sem helyi védelem alatt.
- i) Ha az oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekbe sorolt tömbökben a beépítés részben ikres, részben szabadonálló, az építési hatóság a magasabb rendű jogszabályban foglaltak betartásával az oldalhatáron álló beépítéstől eltérő beépítést is engedélyezhet a telekszélesség függvényében, amennyiben a terület nem áll településszerkezeti védelem alatt, és a tűztávolságok betarthatók. Ez 12 méter telekszélesség alatt zárt sorú, 14 méter telekszélesség alatt ikres, 18 méter telekszélesség fölött szabadonálló beépítés lehet.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód főépítményt kiegészítő építmények esetében:

- a) A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett főépítményt kiegészítő építmény szabadonállóan is elhelyezhető.
- b) Kialakult állapotok szerint az illeszkedés szabályaira figyelemmel más beépítési mód is alkalmazható.
- c) Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül garázs csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

(4) Szabadonálló beépítési mód Ha a szabadonálló beépítésű építési övezetekben a telekszélesség 16 méternél kisebb, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető a tűztávolságok és telepítési távolságok betartása esetén, akkor, ha a terület nem áll településképi és egyéb védelem alatt.

36. Beépítési módok helyi alkalmazása a kertvárosias lakóterület átalakuló zárt sorú beépítési módja esetében

49. §

(1) A Zalai és Baranyai utcák térségében lévő martinsalakból épült zárt sorú beépítési módú sorházak szabadon álló beépítési módra történő átalakulásánál a beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása:

(2) Átalakuló vegyes beépítési mód sajátos, az egyedi telkeken részben meglévő zárt sorú beépítési móddal, valamint a lebontott épületek helyén telekösszevonással kialakított, vagy kialakítandó telkeken szabadon álló beépítéssel.

(3) Előkert: kialakult EK = K, illeszkedés szabályai szerint.

(4) Oldalkert:

- a) zárt sorú beépítésnél kialakult, az eredeti beépítés szerint
- b) szabadonálló új beépítés esetében legalább az építménymagasság értékének fele, vagy a telepítési távolság értéke a megmaradó épülettől.

(5) Hátsó kert:

- a) zárt sorú beépítésnél kialakult, az eredeti beépítés szerint HK = K
- b) szabadonálló új beépítés esetében nem lehet kevesebb – sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél, sem 6,0 m-nél.

37. Beépítési módok helyi alkalmazása falusias lakóterületen belül

50. §

(1) Lf/H1 hagyományos soros beépítésű építési övezet

- a) A beépítés a hagyományos magyar telekforma, a soros beépítésű telek késői megjelenése. A telek két részből áll, a lakóudvarból és a kertekből.
- b) A lakóudvar mindkét oldalán egy – egy lakóház helyezkedik el. A lakóudvar szélességében húzódó kert zónában a lakóházak számának megfelelő – két, vagy több kert jelenik meg, önálló helyrajzi számmal. A lakóudvar önálló telekként, a lakóházak önálló tulajdoni albetétként jelennek meg.
- c) A lakóudvar mindkét oldalán egymás mögött, vagy egymáshoz építve, vagy önállóan két-két lakóház helyezkedik el. A lakóudvar szélességében húzódó kert zónában a lakóházak számának megfelelően négy vagy több kert jelenik meg, önálló helyrajzi számmal. A lakóudvar önálló telekként, a lakóházak önálló tulajdoni albetétként jelennek meg.
- d) A szegregációval is érintett építési övezetekben a lakóudvarokon és a kertekben sem lehet új tulajdonosi albetéttel, vagy a nélkül új lakó, illetve fő rendeltetést kiegészítő építményt megvalósítani. Csak olyan építés és telekalakítás engedhető meg, ami a lakóudvarok beépítettségét nem növeli, illetve az egy lakóudvaron belül legfeljebb két lakóház - két fő rendeltetést kiegészítő építmény helyzet megvalósulását segíti elő.
- e) Az építési övezeten belül a beépítettségi mértéket a lakóudvar területére kell értelmezni. A lakóudvaron belül úszó, vagy önálló telken megépült épületek csak úgy bővíthetők, vagy elbontás után úgy építhetők vissza, hogy a Rendelet 42. §. (5)-(6) bekezdésben a szegregált lakóterületre vonatkozó szabályok betarthatók legyenek.
- f) A közös lakóudvar építési szempontból a rajta lévő úszótelek megközelítését biztosítja, magánút szerepkörrel.

(2) Lf/H2 Hétes telep Rehabilitációra kijelölt szeregált lakóterület

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, földszintes, úszótelkeken álló szabadon álló jellegű beépítéssel, a főépítmények mögött főépítményt kiegészítő építmény sorral.
- b) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- c) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint $EK = K$.
- d) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- e) Hátsókert: kialakult.
- f) Főépítményt kiegészítő építmények elhelyezése: illeszkedési szabályok szerint csak az eredeti főépítményt kiegészítő építmények helyén.

(3) Lf/H3 Bánszállás volt bányász kolónia Rehabilitációra kijelölt szeregált lakóterület

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, földszintes, egyedi telkeken álló szabadon álló négylakásos beépítéssel.
- b) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- c) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint $EK = K$.
- d) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- e) Hátsókert: kialakult.

(4) Lf/H4 Karu telep volt bányász kolónia Rehabilitációra kijelölt szeregált lakóterület

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, földszintes, és részben kétszintes egyedi telkeken álló szabadon álló négylakásos beépítéssel.
- b) Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- c) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint $EK = K$.

- d) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- e) Hátsókert: kialakult.

(5) Lf/H5 Somsály volt bányász kolónia Rehabilitációra kijelölt szeregált lakóterület

- a) A beépítési mód x kódjának egyedi meghatározása: Csoportos beépítési mód sajátos, földszintes, úszótelkeken álló szabadon álló jellegű beépítéssel. Az épületek azonos jellemzőkkel és építészeti megjelenéssel rendelkeznek.
- b) Előkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint EK = K .
- c) Oldalkert: kialakult, az eredeti beépítés szerint.
- d) Hátsókert: kialakult.
- e) Főépítményt kiegészítő építmények elhelyezése: illeszkedési szabályok szerint csak az eredeti főépítményt kiegészítő építmények helyén.

38. Vegyes területek

51. §

- (1) A vegyes területek építési övezetei sajátos használatuk szerint településközpont terület **Vt**, és intézmény terület **Vi**
- (2) Az építési övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

39. Településközpont terület Vt

52. §

- (1) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – az OTÉK 10. § (2) bekezdése és az OTÉK 16. § (2) bekezdése szerint.
- (2) A meglévő tömbtelkes, telepszerű, úszótelkes településközpont területek kialakult beépítési módja előkertekkel körülvett, szabadon álló, vagy zárt sorú jellegű. Az egyes épületek épületegyüttest is alkotnak.
- (3) Bővítés legalább egy lépcsőháza kiterjedően végezhető
- (4) Az egyes épületek alapterülete kizárólag az alábbi célok érdekében, a műszakilag szükséges legkisebb mértékben, egységes épületrekonstrukció keretében növelhető:
 - a) utólagos hőszigetelés, homlokzat-rekonstrukció,
 - b) liftelhelyezés,
 - c) akadálymentesítés,
 - d) bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezése.
- (5) Épületek beépítettséget nem növelő bővítése esetén az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, de legfeljebb 1,5 méterrel és legfeljebb egyszer növelhető.
- (6) Magas tető építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet.
- (7) A meglévő tömbtelkes, telepszerű beépítésű építési övezeteken, és egyéb városközponti területeken garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni. A csoportos garázsépítés 10 garázs fölött lehetséges, kivéve a Rendelet 12. § (5) bekezdés szerinti eseteket. A csoportos garázsépítés csak egységes szerkezetben és megjelenésben valósulhat meg.

(8) A településközpont egyedi telkes építési övezetének telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint

- a) az 500 m²-t el nem érő területnagyságú telken
 - aa) legfeljebb két lakás, építhető, legfeljebb egy lakóépületben.
 - ab) fő rendeltetést kiegészítő épület csak főépítménnyel egybeépítve létesíthető.
- b) az 500 - 800 m² közötti területnagyságú telken legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
- c) a 800 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
- d) az 1000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb hat lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

(9) Településközpont területen elhelyezhetők játszókertek, korlátozott, vagy korlátlan közhasználatú zöldfelületek.

(10) Önálló termelő gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

(11) Az építési övezetben megengedett, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység csak zárt épületben folytatható.

40. Intézmény terület Vi

53. §

(1) Az intézmény terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az intézmény terület építési övezeteiben az (1) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető épületek az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 17. § (2) bekezdése szerinti rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az intézmény terület, építési övezeteiben intézményi rendeltetéshez nem kapcsolódóan, önálló lakóépület nem alakítható ki.

(4) A megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(5) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhetők szabályozott felügyelet mellett vagy korlátlanul használható zöldfelületek.

41. Gazdasági területek

54. §

(1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint, **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató területek, **G** jelű általános gazdasági területek, **Gip** jelű egyéb ipari területek, és **Gipj** jelű környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületek.

(2) A gazdasági területek építési övezeteit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(3) Gazdasági terület építési övezeteiben, kizárólag portaépület elhelyezésére a telek közterület, vagy magánút menti előkert sávja is felhasználható.

(4) Gazdasági területen, annak minden építési övezetében parkolóház, csoportos gépjármű parkoló, tároló elhelyezhető. G jelű általános gazdasági területeken, Gip jelű egyéb ipari területeken és Gipj jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területeken kamion terminál elhelyezhető.

(5) A gazdasági területek építési övezeteinek sajátos előírásai:

- a) A zöldfelületi arány 50%-án - háromszintű növényzet telepítendő, elsősorban a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén. A Szabályozási Terven jelölt helyeken az építési övezeten belül sajátos zöldfelületek, a telek be nem építhető háromszintes növényállománnyal fedett része is kijelölésre került.
- b) Az egyes gazdasági rendeltetésű építési övezetekbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán, illetve közvetlen szomszédságában lakóövezet található, a Szabályozási Terven kijelölt szélességű kötelező zöldfelületet kell kialakítani. A védelmi célú zöldfelületet akkor is ki kell alakítani, ha a Szabályozási Terv nem jelöli.
- c) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületek építési övezeteiben a zöldfelületek egyszintes növényállománnyal, gyeppel is kialakíthatók, ha a biztonsági előírások ezt szükségessé teszik.
- d) Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
- e) A 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó, vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.
- f) A gazdasági terület építési övezeteiben előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

42. Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz

55. §

(1) A Gksz-jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 19. § szerint meghatározottrendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Azokon a Gksz jelű építési övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből, vagy más rendeltetésű területből változik gazdasági övezetté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció csak szolgálati lakásként engedélyezhető. Egy telken belül legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

43. Általános gazdasági terület G

56. §

(1) A G-jelű általános gazdasági terület építési övezeteiben az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 20/A § szerint meghatározottrendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az általános gazdasági terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható

(3) Azokon a G-jelű építési övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből, vagy más rendeltetésű területből változik gazdasági övezetté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem helyezhető el.

44. Egyéb ipari terület Gip

57. §

- (1) A Gip-jelű egyéb ipari terület építési övezeteiben az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 20. § (4) bekezdés szerint meghatározottrendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható.
- (3) A Gip-jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

45. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület Gipj

58. §

- (1) A Gipj-jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület építési övezeteiben az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 20. § (3) és (5) bekezdés szerint meghatározottrendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A Gipj-jelű környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület építési övezeteiben lakás nem helyezhető el.

46. Hétfélig házas üdülőterület Üh

59. §

- (1) Az Üh-jelű hétfélig házas üdülő területen az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 23. § (1) bekezdés szerint meghatározottrendeltetésű üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) A hétfélig házas üdülőterület építési övezeteiben elhelyezhető:
 - a) a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület
 - b) a terület rendeltetésével összhangban álló, az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - bb) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) sport, játszó építményekrendeltetéseket tartalmazó épületek helyezhetők el.
 - c) Az üdülőegységek mind csoportos, mind egyedi formában elhelyezhetők.
 - d) Az építési övezeteiben belül korlátlan és korlátozott használatú zöldfelületek kialakíthatók.
- (3) Terepszint alatti építmények a legnagyobb beépítettség mértékének megfelelően az építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) A hétfélig házas üdülőterület építési övezeteit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Az építési övezetben lévő szolgáltató, kereskedelmi épület esetében a szükséges parkolóhelyeket a saját telken belül kell biztosítani.
- (6) A hétfélig házas üdülőterület építési övezetben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(7) A hétvégi házas üdülőterület építési övezetében egy önálló rendeltetési egységre legalább 250 m² telekhányadnak kell jutni.

47. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

60. §

(1) Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteiben elhelyezhető:

- a) a sajátos rendeltetéshez kapcsolódó építmény,
- b) a létesítményhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár stb.) céljára szolgáló építmény, valamint
- c) a terület fenntartását, őrzését szolgáló építmény
- d) szolgálati lakás.

(2) Különleges beépítésre szánt terület építési övezetében nem helyezhető el:

- a) a sajátos rendeltetés kiszolgálásán túli üzemi építmény.
- b) a sajátos rendeltetést zavaró bármely építmény.
- c) üzemanyag töltő állomás

(3) Az előírt zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén.

(4) A 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

(5) Különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben, kizárólag portaépület elhelyezésére, a telek közterület, vagy magánút menti előkert sávja is felhasználható.

(6) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

48. Különleges beépítésre szánt intézményi célú terület K/i

61. §

(1) A különleges beépítésre szánt intézményi célú terület építési övezetének sajátos rendeltetés szerinti besorolása: **K/i-1** Állategészségügyi állomás

(2) Különleges intézményi célú terület állategészségügyi állomás építési övezetében:

- a) elhelyezhetők a sajátos rendeltetést biztosító és kiegészítő rendeltetés céljára szolgáló építmények
- b) nem helyezhető el szolgálati lakás.

(3) A különleges beépítésre szánt intézményi célú területek építési övezeteiben a közművesítettség mértéke legalább részleges közművesítés.

49. Különleges rekreációs célú terület K/re

62. §

Különleges rekreációs célú terület építési övezetein belül elhelyezhető, kialakítható:

- a) horgászto kiszolgáló építményei,
- b) pihenő- és rekreációs terület,
- c) idegenforgalomhoz kapcsolódó közösségi építmények,
- d) strand, camping
- e) kereskedelmi, - szolgáltató épület,
- f) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- g) sportolási célú terület és építményei,
- h) a tulajdonos és használó számára szolgáló lakás

50. Különleges sport célú terület K/sp

63. §

(1) A különleges sport célú terület építési övezeteinek sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

- a) **K/sp-1** Városi Stadion
- b) **K/sp-2** Lőtér
- c) **K/sp-3** Városi jelentőségű sport célú intézmények

(2) A különleges sport célú terület építési övezetben elhelyezhető:

- a) sport- és rekreációs, lelátó rendeltetés,
- b) idegenforgalmi, turisztikai
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó,
- e) a sport és rekreációs funkciókat kiszolgáló szálláshely szolgáltató
- f) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, iroda, raktár, porta, gépkocsi tároló, a fenntartást szolgáló stb. építmény)
- g) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló kizárólag szolgálati lakó funkció céljára szolgáló építmény

(3) Parkolás telken belül, illetve a Rendelet parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján biztosítani kell.

(4) A különleges beépítésre szánt sport célú területek összes építési övezetében a közművesítettség mértéke a teljes közművesítés.

(5) **K/sp-1** Városi Stadion A Városi Stadion területi egységét meg kell őrizni, abból más rendeltetések számára területet kivonni nem lehet.

(6) **K/sp-2** Lőtér

- a) Az építési övezetben a sportlőtér rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények és azt kiszolgáló rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- b) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékétől a tevékenység végzéséhez szükséges berendezések, műtárgyak, egyéb építmények esetében el lehet térni, legfeljebb 9,0 méter építménymagasságig.
- c) szolgálati lakó funkció nem létesíthető.

(7) **K/sp-3** Városi jelentőségű sport célú intézmények A városi jelentőségű sport célú területek területi egységét meg kell őrizni, abból más rendeltetések számára területet kivonni nem lehet. A terület zöldfelületet legalább 50 %- ban háromszintes növényállománnyal fedetten kell kialakítani.

51. Különleges egészségügyi célú terület K/eü

64. §

(1) A különleges egészségügyi célú terület építési övezeteinek sajátos rendeltetés szerinti besorolása: **K/eü -1** Kórház, **K/eü -2** Mentőállomás

(2) A különleges egészségügyi terület, kórház K/eü-1 építési övezetében:

- a) kórház és a hozzá kapcsolódó egészségügyi és szociális épület,
 - b) rendelőintézet, és a hozzá kapcsolódó egészségügyi és szociális épület,
 - c) a működésükhöz szükséges fenntartási, kiszolgáló gazdasági és tárolóépület,
 - d) kiszolgáló szállásépület
 - e) kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület
- helyezhető el.

(3) A különleges egészségügyi célú terület, kórház K/eü-1 építési övezetében a kötelezően kialakítandó zöldfelületek legalább 50%- át háromszintes növényállománnyal fedetten, park jelleggel kell kialakítani.

(4) A különleges egészségügyi célú terület, mentőállomás K/eü-2 építési övezetében:

- a) mentőállomás és a hozzá kapcsolódó egészségügyi és szociális épület,
 - b) a működésükhöz szükséges fenntartási, kiszolgáló gazdasági és tárolóépület
- helyezhető el.

52. Különleges kereskedelmi célú terület K/ker

65. §

(1) A különleges kereskedelmi célú terület építési övezete a nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges kereskedelmi célú terület építési övezetében elhelyezhető:

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó épület,
- d) valamint az ezekhez szükséges kiszolgáló, fenntartási célú és tároló épület.

53. Különleges mezőgazdasági üzemi terület K/mgü

66. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető:

- a) mezőgazdasági üzemi rendeltetés,
- b) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,
- c) az állattartással összefüggő rendeltetés
- d) lovas turisztikai rendeltetés,
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint

f) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.)
céljára szolgáló építmény.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi területek sajátos előírásai:

- a) A zöldfelületi arány 40%-án háromszintű növényzet telepítendő, jellemzően a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
- b) Parkolás telken belül, illetve a HÉSZ parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján kell biztosítani. Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
- c) 400 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.

(3) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – technológia szempontjából indokolt esetben – növelhető. A technológiai berendezések esetében az egyes műtárgyak magassága az előírt megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérő is lehet, legfeljebb 25 méter magasságig a beépíthető terület 10%-át nem meghaladó mértékben. Amennyiben országos jogszabály nem határoz meg védőtávolságot, ha az szükséges az adott rendeltetéshez, a védőtávolságot a szakhatóságok határozzák meg.

54. Különleges hulladékkezelő terület K/hu

67. §

(1) A különleges hulladékkezelő terület építési övezeteinek sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

- a) **K/hu-1** Szennyvíztelep
- b) **K/hu-2** Komposztáló telep
- c) **K/hu-3** Hulladékátrakó, hulladékudvar

(2) A **K/hu** övezetekben elhelyezhető:

- a) a hulladékkezelés földalatti és föld feletti létesítményei, műtárgyai, technológiai berendezései,
- b) kiszolgáló építmények
- c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést (szociális épület, iroda, raktár, porta) tartalmazó építmények.

55. Különleges beépítésre szánt közlekedési terület K/kö

68. §

(1) A különleges beépítésre szánt közlekedési területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

- a) **K/kö-1** városi autóbusz-pályaudvar övezete
- b) **K/kö-2** vasútállomás övezete
- c) **K/kö-3** garázstelepek övezete

(2) K/kö-1 építési övezet - városi autóbusz-pályaudvar övezete. Az építési övezetben elhelyezhető:

- a) az autóbuszpályaudvar közlekedési, utasforgalmi és kiszolgáló létesítményei,
- b) autóbusz állomás, autóbusz megálló és kiszolgáló létesítményei,
- c) kiszolgáló szociális létesítmények,
- d) kiegészítő funkcióként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények,
- e) parkoló, közlekedési felület, zöldfelület

f) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, hulladéktároló, porta, a fenntartást biztosító építmények.

(3) K/kö-2 építési övezet - vasútállomás övezete

a) Az építési övezetben elhelyezhető

aa) vasúti-pályaudvar és kiszolgáló létesítményei,

ab) autóbusz állomás, autóbusz megálló és kiszolgáló létesítményei,

ac) parkoló, közlekedési felület, zöldfelület,

ad) kiszolgáló szociális létesítmények,

ae) kiegészítő funkcióként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények.

b) Az épület alapterülete legfeljebb 30 %-kal növelhető egységes épületrekonstrukció esetében, melynek célja az épület rekonstrukció, illetve a kiegészítő funkciók (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) esetleges bővítésének elősegítése.

(4) K/kö-3 építési övezet - különleges beépítésre szánt garázstelepek övezete

a) Az építési övezetben elhelyezhető

aa) egyedi gépjárműtároló,

ab) csoportos beépítésű gépjármű tároló,

ac) parkolóház, valamint

ad) gépjárműszerelést elősegítő műtárgyak, aknák.

b) Az egyes önálló szerkezetű épületek részére új úszótelek kialakítható

c) Az úszótelek megengedett legnagyobb beépítettsége a kialakult állapotok szerint kerül meghatározásra.

56. Különleges beépítésre szánt közműterület K/km

69. §

(1) A különleges beépítésre szánt közműterületek sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

a) **K/km-1** vízmű-telep területe,

b) **K/km-2** szennyvízáttemelő területe,

c) **K/km-3** transzformátor állomás területe,

d) **K/km-4** gázátadó, gázfogadó, gáznyomás-szabályozó területe,

e) **K/km-5** városi fűtőmű, hőközpont területe,

f) **K/km-6** Csapadékvíz áttemelő

g) **K/km-7** Adótoronyok, telefonátjátszó állomások, hírközlési létesítmények területe

(2) Különleges beépítésre szánt közműterület építési övezeteiben elhelyezhető

a) a közműhálózat üzemeltetését, kezelését biztosító műszaki és biztonsági berendezés, műtárgy,

b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, porta,) céljára szolgáló épület, valamint

c) a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó épület, építmény.

57. Különleges beépítésre szánt temető terület K/t

70. §

(1) A különleges beépítésre szánt temető területek **K/t** sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

a) **K/t-1** Működő temető

b) **K/t-2** Kegyeleti, lezárt temető, melyeken belül új épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Különleges beépítésre szánt temető területen elhelyezhető:

1. egyházi és világi kegyeleti épület,
2. ravatalozó,
3. hűtőház,
4. sírbolt, emlékmű,
5. urnafal,
6. hamuszóró parcella és berendezései,
7. kereszt, harangláb, emlékoszlop,
8. virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges rendeltetés, valamint
9. a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, hulladéktároló, porta, a fenntartást biztosító építmények.

(3) A temetőterület telekhatára mentén – ahol az fizikailag lehetséges – növény-sáv létesítendő.

KILENCEDIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

58. Közlekedési és közmű terület **KÖu, KÖk**

71. §

(1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési övezetekben elhelyezhető:

- a) országos és helyi közúthálózati elem és annak csomópontja,
- b) tömegközlekedési megállóhely és építménye,
- c) várakozóhely (parkoló),
- d) kerékpárút, gyalogos út, járda, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei,
- e) közmű- és hírközlési létesítmény,
- f) a fenntartás létesítményei, valamint
- g) üzemanyag-töltő állomás és létesítményei.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület rendeltetéseit az OTÉK 10. §. (2) bekezdése és az OTÉK 26. § (3) bekezdése alapján kell meghatározni.

(3) A **KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési terület övezetben elhelyezhető:

- a) vasúti vágány, műtárgy, műszaki és biztonsági berendezés, ezek működtetéséhez szükséges építmény,
- b) állomás épület és kiszolgáló létesítményei
- c) raktár, szolgálati lakás, iroda,
- d) állomáshoz kapcsolódóan kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmény,
- e) egyéb közlekedési pálya, várakozóhely (parkoló) mindezek zöldfelületi eleme, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítménye, valamint
- f) közmű- és hírközlési létesítmény.

(4) A **KÖu/P** jelű közúti közlekedési területen belüli – parkoló övezetben elhelyezhető:

- a) várakozóhely (parkoló),
- b) tömegközlekedési megállóhely és építménye,
- c) kerékpárút, gyalogos út, járda, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei,
- d) közmű- és hírközlési létesítmény, valamint
- e) a fenntartás létesítményei.

59. Zöldterület – közpark Zkp, közkert Zkk

72. §

- (1) A zöldterületen **Zkp jelű közpark és Zkk jelű közkert** övezetekben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény, játszótér
 - a terület fenntartásához és védelméhez szükséges építmény,
 - közlekedési út, mely az egyes telkek megközelítését biztosítja
 - a terület használói számára kialakított parkoló
 - a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
 - a terület és környezete rendeltetésszerű használatához szükséges közmű építmények, hulladék szigetek
- (2) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi arányának, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértékét az OTÉK 27. § (5) bekezdése alapján kell meghatározni.
- (3) A közpark és közkert övezetbe tartozik a közparknak és a közkertek közútként szolgáló része is, mely elsősorban a tömbtelkes és úszótelkes lakóterületek sajátossága, és azok megközelítését, kiszolgálását és részben a parkolást is biztosítja.

60. Erdőterület Ev, Eg, Et, Etj

73. §

- (1) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
- védelmi, **Ev**,
 - gazdasági, **Eg**,
 - közjóléti **Et**,
 - Erdőgazdálkodási térségen belüli erdőtelepítésre javasolt erdőterület **Etj** lehet.
- (2) Erdőterületen – a hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban – csak kivételesen indokolt esetben, az erdészeti hatóság előzetes engedélyével
- az elsődleges rendeltetéssel összhangban álló építmény helyezhető el.
 - erdő- és vadgazdálkodást szolgáló,
 - az erdő elsődleges rendeltetésével összhangban álló,
 - kilátó,
 - menedékház,
 - vadászház
- rendeltetést tartalmazó építmény helyezhető el.
- (3) Az erdőterületen
- gazdasági és erdőtelepítésre javasolt rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
 - közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) A védelmi erdőben az erdei kilátó, a magasles kivételével, épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Azokban az erdő terület övezetekben, melyek rendeltetése erdő övezetre változott, az ott kialakult lakó vagy mezőgazdasági üzemi funkció megtartható, felújítható.

61. Mezőgazdasági területek Má, Mk

74. §

(1) A mezőgazdasági terület:

- a) kertes, Mk
- b) általános Má

mezőgazdasági terület lehet.

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek és építmények rendeltetését és egyéb övezeti paramétereit az OTÉK 29. §. (3) - (8) bekezdései szerint kell meghatározni.

(4) Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll – elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

(5) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

62. Kertes mezőgazdasági terület Mk

75. §

(1) Az övezetben a vonatkozó jogszabály OTÉK 29. § (5)-(7) szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Az **Mk-1** övezetben elhelyezkedő legfeljebb 3 % beépítettségi mértékig elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el szabadon állóan, legfeljebb 4,0 m épületmagassággal. Az övezetben lakóépület nem létesíthető.

(3) Az **Mk-2** övezetben, a kertes mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület elhelyezhető.

(4) Az **Mk-3** kertes, önkormányzati hasznosítású termelő mezőgazdasági terület övezetében zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Az övezetben lakóépület nem építhető.

(5) Lakóépületek esetén legalább 5 méteres előkertet kell tartani a szabályozott, tervezett út által kialakítandó telekhatártól, vagy legalább 10 méteres előkertet kell tartani a meglévő utcai telekhatártól.

63. Általános mezőgazdasági terület Má

76. §

(1) Az általános mezőgazdasági területen kijelölt övezetek az alábbiak:

- a) **Má-1** Jellemzően szántó művelési ágú területek
- b) **Má-2** Jellemzően gyep, rét, legelő művelési ágú

- (2) Az Má-2, jellemzően gyeper, rét, legelő művelési ágú területeken:
- a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - b) különösen az állattartással kapcsolatos építmények helyezhetők el,
 - c) lakóépület nem építhető.

64. Vízgazdálkodási terület V

77. §

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek V sajátos rendeltetés szerinti besorolása:
- a) V-1 Élővízfolyások és közcélú nyílt csatornák medre és partja övezet
 - b) V-2 Állóvizek medre és partja övezete
 - c) V-3 Vízgazdálkodási műtárgy övezete
 - d) V-4 Zárportározó övezete
- (2) A területen elhelyezhetők:
- a) a felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya,
 - b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai létesítmény,
 - c) hídpillér
 - d) egyéb közmű létesítmények
- (3) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

65. Különleges beépítésre nem szánt területek

78. §

Különleges beépítésre nem szánt területek

- a) Különleges beépítésre nem szánt intézmény terület **KbKi**
- b) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület **KbRe**
- c) Különleges beépítésre nem szánt temető terület, kegyeleti park **KbT**
- d) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelési terület rekultivált szeméttelep **KbH**
- e) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelési terület a Hétesi salaklerakó övezete **KbHs**
- f) Különleges beépítésre nem szánt hírközlési terület övezete **KbHi**
- g) Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területe **KbEn**
- h) Különleges beépítésre nem szánt bányászati terület **KbB**
- i) Különleges beépítésre nem szánt természetközeli terület **KbTk**
- j) Különleges beépítésre nem szánt köztér **KbKt**

66. Különleges beépítésre nem szánt intézmény terület KbKi

79. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt intézmény terület sajátos rendeltetés szerinti övezeti besorolása Állatmenhely övezete **KbKi-1**:
- a) Az övezetben a 10%-os beépítettség mértéket meg nem haladóan elhelyezhetők a sajátos rendeltetést biztosító és kiegészítő rendeltetés céljára szolgáló építmények és épületek. Jellemzően emberi tartózkodásra szolgáló épület beépítettség mértéke 5% lehet.
 - b) Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

(2) A különleges beépítésre nem szánt intézmény terület sajátos rendeltetés szerinti besorolása ETNO-falu övezete **KbKi-2**:

- a) Az övezetben a népi hagyományokat bemutató lakóépületek mellett az idegenforgalomhoz kapcsolódó bemutató-, sport-, szálláshely szolgáltató-, vendéglátó- és egyéb a rendeltetéshez illeszkedő rendeltetésű épületek/építmények helyezhetők el. A gazdálkodási tevékenységet bemutató mezőgazdasági és állattartási létesítmények elhelyezése megengedett.
- b) Az övezetben 15%-os beépítettségi mértéket meg nem haladóan helyezhetők el épületek, építmények, úgy, hogy ebből jellemzően emberi tartózkodásra szolgáló épület beépítettsége 10% lehet.
- c) Az épületek, építmények kizárólag természetes anyagok felhasználásával, tájba illő módon épülhetnek.

67. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület KbRe

80. §

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület KbRe jelű övezetben elhelyezhető, kialakítható:

- a) pihenő- és rekreációs terület,
- b) idegenforgalomhoz kapcsolódó közösségi építmények,
- c) kereskedelmi- szolgáltató épület,
- d) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- e) sportolási célú terület és építményei.

68. Különleges beépítésre nem szánt temető terület, kegyeleti park KbT

81. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében elhelyezhető:

- a) sírbolt, emlékmű,
- b) urnafal,
- c) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- d) az övezetben épületek nem helyezhetők el.

(2) A temetőterület telekhatára mentén – ahol az fizikailag lehetséges – növény-sáv létesítendő.

69. Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelési terület KbH

82. §

(1) Az övezetbe tartoznak az üzemelő valamint lezárt hulladékkezelő területek.

(2) A **KbH** övezetben elhelyezhetők a hulladékkezelés földalatti és föld feletti létesítményei, műtárgyai, technológiai berendezései, utak, kiszolgáló építmények.

(3) A KbH övezeten belül területen belüli kötelezően megtartandó zöldfelület, természeti érték, mint a telek kötelezően zöldfelülettel fedett, be nem építhető része került kijelölésre.

(4) Amennyiben a rekultiváció műszaki paraméterei lehetővé teszik, a terület utóhasznosítása napelempark területfelhasználással lehetséges.

70. Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelési terület KbH, KbHs

83. §

- (1) Az övezetbe tartozik a Hétes salaklerakó területe.
- (2) A **KbHs** övezetben elhelyezhetők a salakfeldolgozás, rekultiváció föld feletti és föld alatti létesítményei, műtárgyai, technológiai és egyéb berendezései, utak, közművek, földművek és kiszolgáló építmények.

71. Különleges beépítésre nem szánt hírközlési terület övezete KbHi

84. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt hírközlési terület elsősorban hírközlési létesítmények, tornyok, átjátszó állomások, valamint azok kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezeten belül épület csak a kiszolgálást biztosító tevékenység számára helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó:
- a) beépítési mód szabadonálló,
 - b) az alakítható legkisebb telekméretet 300 m²
 - c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%
 - d) a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 7,5 m.
- (4) A technológiai berendezések, tornyok esetében az egyes műtárgyak magassága az előírt megengedett legnagyobb épületmagasságtól eltérő is lehet, legfeljebb 70 méteres magasságig. A technológiai berendezések, tornyok a beépítettség mértékébe nem számítanak bele.

72. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területe KbEn

85. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területének övezete **KbEn**
- (2) Az övezeten belül elhelyezhető:
- a) napelem park
 - b) műtárgyak,
 - c) műszaki berendezések,
 - d) rendeltetést kiszolgáló építmények.
- (3) A műtárgyakon és az azokhoz tartozó műszaki berendezéseket a beépítettség mértékébe nem kell beszámítani.

73. Különleges beépítésre nem szánt bányászati terület KbB

86. §

- (1) Az övezetbe tartoznak az üzembe helyezésre kijelölt, valamint lezárt szénbánya, homokbánya területei.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
- a) a bányauzem földalatti és föld feletti létesítményei, műtárgyai, technológiai berendezései

- b) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
- c) raktározási,
- d) kereskedelmi, szolgáltató,
- e) oktatási,
- f) egészségügyi, szociális
- g) igazgatási, iroda építmények

74. Különleges beépítésre nem szánt természetközeli terület KbTk

87. §

- (1) A település természetközeli területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A természetközeli terület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.

75. Különleges beépítésre nem szánt köztér KbKt

88. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt fásított köztér **KbKt/F**:
- (2) A fásított köztér és sétány megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint legfeljebb 5% lehet.
- (3) A fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya legalább 30%,

TIZEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

89. §

Hatályát veszti az Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 14/2011. (V.20.) önkormányzati rendelet.

90. §

Ez a rendelet 2022. augusztus 1-jén lép hatályba.

91. §

A Rendelet előírásait a hatálybalépése napját követően indult építési hatósági ügyekben kell alkalmazni.

Általános indokolás

Ózd Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatának eleget téve elhatározta

- a településfejlesztési és
- a településrendezési eszközei

felülvizsgálatát. Erről a Képviselő-testület a **155/2017. (XII. 21.)** határozatában döntött.

I. A felülvizsgálat első ütemeként elkészült a **Településfejlesztési Konceptió** dokumentációja, melyet a vonatkozó jogszabályban előírt partnerségi és államigazgatási véleményezés után a Képviselő-testület a **79/2019. (IX. 26.) határozatával elfogadott.**

II. A Településfejlesztési Konceptióra alapozva, az ismételt adatszolgáltatások és előzetes államigazgatási vélemények begyűjtésével **2020. évben megkezdődött a településrendezési eszközök** (településszerkezeti terv és leírás, illetve helyi építési szabályzat és szabályozási terv) megalapozó és jóváhagyandó munkarészeinek összeállítása, véleményeztetése az alábbiak szerint:

II.1./

Az előkészítő (adatgyűjtő, megalapozó) munkák elvégzése után a véleményezési, egyeztetési dokumentáció tervezetének összeállítása során

- megtörtént az időközben megjelenő városfejlesztési törekvések szakmai átvezetése, beillesztése (25. sz. országos főút nyomvonalának módosítása, Sajóvárkony városrész gazdasági területe, stb.),
- elkészült a dokumentáció új szerkezeti, szabályozási rendje (az egyes részletek tekintetében a változó jogszabályi előírások miatt folyamatos aktualizálással),
- kialakultak az egyes településrészek megváltozó szerepére kitékintő részletszabályozás keretei.

II.2./

Mindezek figyelembevételével összeállított dokumentáció a további, a vonatkozó jogszabályokban

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet, illetve

- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírt véleményezési, partnerségi egyeztetési eljárás lebonyolítására alkalmassá vált, melynek megindításával a Képviselő-testület a 119/2021. (XII. 09.) határozatával egyetértett.

II.2.1./ Környezeti vizsgálati és államigazgatási véleményezési eljárás

A határozatban foglaltak szerint a **környezeti vizsgálati és államigazgatási véleményezést** (az érintett államigazgatási szervek, illetve helyi önkormányzatok megkeresésével) a **Polgármester a TFOM/181-44/2021. ikt. számú, 2021. december 17.–i keltű körlevelével és a dokumentáció közreadásával megindította.**

A jogszabályban előírt, a véleményezésre megnyitott határidőn belül (30 nap) a visszajelzések megérkeztek. A véleményt megfogalmazók döntő többsége a tervezet tartalmával szemben **kifogást nem emelt, jóváhagyásával egyetértett.**

Három államigazgatási szerv azonban „a közreadott dokumentáció egyes rendelkezései tekintetében kifogásoló, pontosító megjegyzéseket fogalmazott meg, melyek tisztázására egyeztetést javasolt.” A felvetések meghatározó többsége egyes természetvédelmi besorolású városi területek tervezett terület-felhasználásának mikéntjét érintette.

A Polgármester az érintettek felvetéseinek tisztázására a **TFOM/11-32/2022. ikt. számú, 2022. február 14.** keltű meghívójával egyeztető tárgyalást hívott össze **2022. február 28. napjára**. Az egyeztető tárgyalás keretében egyetértéssel meghatározott szempontok alapján, a tárgyalás során és az azt követő további részletező megbeszélések eredményeként **konszenzus alakult ki** a dokumentáció egyes javaslatai pontosítása tekintetében.

Mindezek ismeretében Képviselő-testület a 46/2022. (IV.28.) számú határozata -

1. pontjában a környezeti vizsgálati eljárást lezárta, illetve

- 2. pontjában az államigazgatási véleményezési eljárást lezárta.

II.2.2./ Partnerségi egyeztetési eljárás

A határozatban foglaltak szerint a **partnerségi egyeztetést a Polgármester 2021. december 22-én** meghirdette a lakossági fórumot közterületi hirdetésben, a település honlapján, valamint az Ózdi Városi Televízió képújságjában.

A munkaközi tájékoztatás a partnerségi egyeztetés rendjét is szabályozó, időközben hatályba lépett - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** 78.§ (1) bekezdés a) pontja felhatalmazása alapján - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, illetve az Önkormányzat helyi rendelete szerint történt. A meghirdetéssel együtt az Önkormányzat közzé tette a településrendezési eszközök felülvizsgálata munkaközi, véleményezési anyagát.

A fórumra **2022. január 12.** napján az Ózdi Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében (3600 Ózd, Városház tér 1.) került sor. A rendezvényről jegyzőkönyv készült, mely szerint a véleményezési dokumentáció tartalmát **vitató észrevétel nem érkezett**, szintén nem érkezett vitató vélemény a **2022. január 24.** napjáig megnyitott partnerségi véleményezési határidőig. *Ezeket követően a Képviselő-testület a 46/2022. (IV.28.) számú határozata 3. pontjában a partnerségi véleményezési eljárást lezárta.*

II.2.3. Végső véleményezési eljárás

A Képviselő-testület 46/2022. (IV.28.) számú határozata 4. pontjában meghatározottak szerint

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78.§ (1) bekezdés a) pontja felhatalmazása alapján, - a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2)-(6) szerint a polgármester a BAZ. Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészénél kezdeményezte a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.**

A megkereséshez az előbbiek szerinti döntések és a **végső véleményezési dokumentáció** csatolásra kerültek. A végső véleményezési dokumentáció a Képviselő-testület által jóváhagyandó és alátámasztó munkarészeket tartalmazta.

BAZ. Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a BO/17/00162-7/2022. számú záró szakmai véleményben megállapította, hogy

- *az előterjesztett határozati javaslat alkalmas a Képviselő-testületi jóváhagyásra, - az előterjesztett rendelet-tervezet alkalmas a Képviselő-testületi jóváhagyásra,*

azaz

- *Ózd város új településrendezési eszközei Képviselő-testületi jóváhagyása ellen nem emel kifogást.*

A fentiek figyelembe vételével a rendelet megalkotható.

Részletes indokolás

1-2. §-hoz

A Rendelet területi, személyi hatályát, felépítését, valamint a fogalom meghatározásokat tartalmazza.

3-4. §-hoz

A Szabályozási Terv kötelező, javasolt és egyéb tájékoztató jellegű elemeit rögzíti.

5-9. §-hoz

A közlekedési és közmű területekre, a közlekedési területekre, azok alakítására vonatkozó rendelkezéseket részletezi.

10-17. §-hoz

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó szabályozást tartalmazza.

18-21. §-hoz

A táj- és természetvédelemre, az élő környezet védelmére, az építészeti örökség védelmére vonatkozó előírásokat rögzíti.

22-23. §-hoz

A közigazgatási területre vonatkozó környezetvédelmi előírásokat, korlátozásokat részletezi.

24-25. §-hoz

A veszélyeztetett területekre vonatkozóan részletezi az érintettséget.

26-31. §-hoz

Az egyes sajátos jogintézményekkel (telekalakítás, építési tilalom, kisajátítás, elővásárlási jog, beépítési kötelezettség, útépitési és közművesítési hozzájárulás) kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

32-34. §-hoz

A közművesítés általános előírásait, mértékét és módját részletezi.

35-39. §-hoz

Az illeszkedés, az általánostól eltérő rendelkezéseket, a kerítésépítés, parkolás sajátos előírásait rögzíti.

40-70. §-hoz

A beépítésre szánt területek építési övezetei szerinti részletszabályozást tartalmazza a magasabb rendű jogszabály (OTÉK) rendelkezéseivel összhangban, az azok szerinti övezeti besorolások előírásainak további részletezésével.

71-88. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek építési övezetei szerinti részletszabályozást tartalmazza a magasabb rendű jogszabály (OTÉK) rendelkezéseivel összhangban, az azok szerinti övezeti besorolások előírásainak további részletezésével.

89-90. §-hoz

Hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

91. §-hoz

A Rendelet előírásainak az építési hatósági ügyekben történő időbeni alkalmazását szabályozza.

TÁJÉKOZTATÁS ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATRÓL
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján

1. Az önkormányzati rendelet-tervezet címe:

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete Ózd Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

2. A rendelet elfogadásának időpontja:

2022. június 30. (hatályba lépésének időpontja: 2022. augusztus 01.)

3. Társadalmi hatások

Az új településrendezési eszközök a mai kor követelményeihez igazodva további lehetőséget biztosítanak a helyi lakosság, közösségek, egyéb, a helyi társadalomban résztvevők részére körülményeik fejlesztésére.

4. Gazdasági hatások

Az új településrendezési eszközök megalkotása elősegítheti a helyi gazdaság fejlődését, új munkahelyteremtő beruházások létrejöttét, a meglévők hosszú távú fennmaradását.

5. Költségvetési hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs közvetlen költségvetési hatása.

6. Környezeti következmények

Az új településrendezési eszközök aktualizálják azon környezeti előírásokat, melyek elősegíthetik környezetünk fenntartható fejlődését.

7. Egészségi következmények

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs egészségi következménye.

8. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs adminisztratív hatása.

9. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatának eleget téve Ózd Város Önkormányzata elvégezte a településfejlesztési és a településrendezési eszközei felülvizsgálatát, annak a vonatkozó jogszabályokban előírt határidőre történő teljesítését.

10. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

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