

32/2000. (09.22.) Kgy. sz. rendelet¹

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról

Hódmezővásárhely Megyei jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13.§ (1) bekezdése, továbbá az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdése, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja

A tervi mellékletek közszemlére bocsátott, eredeti példányait Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város *részlegesen módosított* településrendezési tervének Szabályozási terve (továbbiakban: TERV) elnevezésű, a Csomiterv Plussz Kft által 98-1144/2 törzsszámon kidolgozott *és a Tér-Idő Műterem Bt. által 07-07/1 tervszámon módosított* tervdokumentáció tartalmazza.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §²

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) Jelen rendelet hatálya Hódmezővásárhely város teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2)³ Az (1) pont alatti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni kizárólag jelen rendelet (továbbiakban: HÉSZ), valamint az alábbi mellékleteinek, ezen belül a rajzi mellékleteit képező szabályozási terveknek megfelelően lehet:

1. számú melléklet: IGAZGATÁSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:25.000 (SzT-1)*

ÖREG-KISHOMOKI VÍZISPORTTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

(SzT-1v) M=1: 5.000*

2. számú melléklet: KÖZPONTI BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

M=1:2.000 (SzT-2)

a jelen dokumentációban a módosuló 2c, 15d jelű szelvényrészletek és a

¹ Módosította az 56/2010.(11.29.) Kgy. rendelet, a 9/2010.(03.05.) Kgy. rendelet, a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet, a 21/2010.(06.05.) önkormányzati rendelet, a 36/2010.(10.30.) önkormányzati rendelet, a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet, a 10/2014.(03.31.) Kgy. rendelet, a 22/2014.(XI.19.) önkormányzati rendelet, a 27/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet, a 21/2015. (IX.16.) önkormányzati rendelet, 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet, a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet

² Módosította az 56/2010.(11.29.) Kgy. rendelet, a 9/2010.(03.05.) Kgy. rendelet, a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet, a 21/2010.(06.05.) önkormányzati rendelet, a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet, a 10/2014.(03.31.) Kgy. rendelet, a 22/2014.(XI.19.) önkormányzati rendelet, a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

³ Módosította a 22/2014.(XI.19.) önkormányzati rendelet, a 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet, a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet, megállapította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

8a/b, 8c, 11b jelű szelvények M=1:2.000

3. számú melléklet: BATIDA egyéb belterület SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:5.000 (SzT-3)M*
4. számú melléklet: ERZSÉBET egyéb belterület SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:5.000 (SzT-4)M*
5. számú melléklet: KÚTVÖLGY egyéb belterület SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:5.000 (SzT-5)M*
6. számú melléklet: SZIKÁNCS egyéb belterület SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:5.000 (SzT-6)M*
7. számú melléklet: MÁRTÉLY egyéb belterület SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2.000/4.000 (SzT-7) *
8. sz. melléklet: *Beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határai*
9. sz. melléklet: Adatlap az egyszerűsített elvi építési engedélyezési eljáráshoz*
10. sz. melléklet: Helyileg védett épületek és objektumok*
11. sz. melléklet: Régészeti lelőhelyek*
12. sz. melléklet: Beépítésre nem szánt területtel határolt (külterületi), mG jelű mezőgazdasági üzemi területek*

*A *-gal jelzett mellékleteket az egyeztetési dokumentáció nem tartalmazza*

2. §⁴

Szabályozási elemek

(1)A TERV kötelező elemei a település egésze szempontjából lényeginek tekintendők, megváltoztatásuk csak a TERV módosításával lehetséges. Ezek az elemek – az RSzTK jelű területek kivételével – a következők:

szabályozási vonal

beépítésre szánt és nem szánt területek lehatárolása,

területfelhasználási egységek, valamint az építési övezetek és övezetek határa,

területfelhasználási és övezeti besorolás,

az egyes építési övezeteknél részletezett, és a 8. sz. mellékletben összegzett; megengedhető határértékek,

a településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények alkalmazását előíró rendelkezések.

(2)Az (1) alatt fel nem sorolt elemek irányadónak tekintendők.

(3)A későbbiek során szabályozási terv készítésére kijelölt, változtatási tilalom alá helyezendő – RSzTK jelű – területen feltüntetett szabályozási elemek közül a területfelhasználási és övezeti besorolás kötelező, az egyéb szabályozási elemek (beültetési kötelezettség, övezeti besorolásnak megfelelő határértékek, stb.) irányadó elemként kezelendők.

(4)Az irányadó szabályozási elemek érvényesítése ajánlott, de a további tervezés, illetve a végrehajtás során szükségessé váló, a TERV lényegét nem érintő, kisebb módosításuk – megfelelő műszaki-városépítészeti alátámasztó munkarészekkel indokolva, a városi főépítész véleménye alapján – lehetséges.

⁴ Módosította az 56/2010.(11.29.) Kgy. rendelet

(5)Tartalékterületek átmeneti hasznosítása – a tervezett célú igénybevételig – változatlanul a jelenlegi – a Kertvárosban közpark, más helyeken mezőgazdasági "egyéb" övezet – lehet.

A DK-i tartalék iparterületen jelenleg lakott két tanya és egy további tanya a Kutasi út déli oldalán, a bővítés kizárásával felújítható.

Az egyes területek TERV szerinti beépítését megelőzően – amennyiben nem egyetlen beruházással valósul meg egy-egy kijelölt terület – szabályozási terv készítendő.

(6)A TERVtől eltérő szabályozási vonal kialakítása engedélyezhető saroktelek esetében, a közlekedés biztonsága (belátási háromszög), illetve védelem alatt nem álló területeken egyéb ok (pl.: közmű védősáv) miatt szükséges útszélesítés érdekében. Az így nyert teleksáv egyidejűleg a vonatkozó általános szabályok szerint közterületként lejegyzendő.

Részletes előírások

3.§⁵

Közigazgatási és belterületi határ

(1) A város igazgatási és belterületi határának módosítását a vonatkozó jogszabályok szerint kell lefolytatni. A belterületi határ módosítása – szükség szerint, a beépítésre szánt területek fokozatos, ütemezett belterületbe vonásával –történhet.

(2) Az igazgatási terület határát az 1. sz. melléklet tartalmazza.

(3) A belterületi határt a 2.-7. sz. mellékletek tüntetik fel.

4.§⁶

A területek rendeltetése

(1) Az 1. § Az 1. § (1) bek. szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába. Ezen belül

a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege szerint:

a.) lakóterület,

b.) vegyes,

c.) gazdasági terület (ezen belül kereskedelmi-szolgáltató, ipari és mezőgazdasági üzemi),

d.) különleges terület.

(2)A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege szerint:

a.) közlekedési és közműterület,

b.) zöldterület,

c.) erdőterület,

d.) mezőgazdasági,

e.) vízgazdálkodási, valamint

f.) különleges beépítésre nem szánt terület.

⁵ Módosította az 56/2010.(11.29.) Kgy. rendelet

⁶ Módosította a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet

5. §⁷

Beépítésre szánt területek általános előírásai

(1) A beépített és beépítésre szánt területek határát az 1.-7. sz. mellékletek (SzT-1 – SzT-7 tervek) tüntetik fel.

(2) Beépítésre kijelölt (tervezett, illetve használatát tekintve átminősített) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (pl.: előközművesítés, feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, régészeti területek vizsgálata, művelés alóli kivonás, stb.) el kell végezni. Amennyiben a beépítésre szánt földrészlet jelenlegi rendeltetése termőföld, a beruházáshoz a földügyi és – a termőréteg megmentése érdekében – a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulásának beszerzése szükséges.

(3) Beépítésre szánt területek beépítésének megkezdését megelőzően legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8. § (2) b.) biztosítandó, amit fokozatosan teljes közművesítettségre kell fejleszteni.

(4) A már túlnyomórészt beépített és ezért kialakult övezeti besorolású területeken, továbbá vegyes és különleges tervezett övezetekben és mindazon tervezett építési övezetben, ahol a tervezett beépítés megvalósulása megkezdődött – az egyes rendeltetésekhöz tartozó egyéb előírásokra is tekintettel, illetve az Étv. 18. § (2) bekezdésben előírt illeszkedés érdekében – figyelembe kell venni a HÉSZ szerint irányadó, ún. meghatározó környezeti elemek paramétereit.

(5) A (4) bek. szerinti meghatározó környezeti elemként kell tekinteni a szomszédos épületek, valamint egyéb épületrészletek (kerítés, kapu, kirakatszekrény, stb.) közül a jobb műszaki állapotú, várhatóan hosszabb ideig fennmaradó épületet, épületrészletet (továbbiakban: épület), a következők kivételével:

a./ az egyik szomszédos épület országos, vagy helyi védelem alatt áll, vagy

b./ mindkét szomszédos épület avult állagú, átépítésük rövid távon belül esedékes, vagy

c./ a jobb műszaki állapotú épület tömegaránya, formavilága és anyaghasználata igénytelen, alacsony építészeti színvonalán vagy

d./ a szomszédos telkek beépítetlenek, vagy

e./ városképi szempontból mindkét szomszédos épület azonosan értékelhető.

(6) A felsorolt kivételek esetében a meghatározó környezeti elem kiválasztása az (5) bekezdésben azonos betűvel jelzett kivételre vonatkoztatva, és azzal együtt értelmezve a következők szerint történhet:

a./ műszaki állapotától függetlenül mindig a védett épület a meghatározó,

b./ a közvetlen szomszéd helyett a legközelebbi következő szomszédos épület a meghatározó,

c./ ebben az esetben választható az avultabb állagú, vagy a nem közvetlenül csatlakozó, városképi szempontból megfelelő szomszédos épület is, azonban a lehetőségek szerint korrigálni kell a környezetet vizuálisan fertőző, igénytelen szomszédos épület kedvezőtlen adottságait is (pl.: tűzfaltakarás),

d./ mint a b./ pont alatti esetben,

e./ mindkét szomszédos épülethez biztosítani kell az illeszkedést.

(7)⁸

⁷ Módosította a 27/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 36/2010.(10.30.) önkormányzati rendelet

(8) A város kialakult és tervezett lakó, vegyes, ill. különleges területein a (4)-(7) bekezdésében foglaltakon túl kiemelt figyelmet kell fordítani a jelenlegi városkarakter értékeinek megtartására. Ezért ezen területek közterülethez csatlakozó, illetve onnan látható részein nem engedélyezhető hullámpala, trapézlemez, ill. festett fém anyagú tetőhéjazat, továbbá a hagyományos földszínektől eltérő, ún. műanyag színek használata.

(9) Az egyes telektömbökön belül a besorolásnak megfelelő beépítési előírások – egyéb pontosítás hiányában – az eltérő rendeltetésű létesítményekre is vonatkoznak (pl.: lakóterületen lévő (alap)intézmény, vagy kereskedelmi, szolgáltató, illetve mezőgazdasági üzemi építmény, stb.).

(10)⁹ A HÉSZ szerinti építménymagasság alsó-felső határa kizárólag utcavonalon, továbbá közterület felől látható helyen, max. 20 m telekmélységig érvényes. Megfelelő telekszélesség és az előírások szerint kialakított csatlakozások esetén, továbbá telekbelsőben, közterület felől nem látható helyen a vonatkozó tervezett övezeti előírásokban megadott maximális építménymagasságot max. 6,0 m-rel meghaladó építménymagasság engedélyezhető.

(11) A hátsókertre vonatkozóan – az OTÉK 35. 5 (4) és (7) előírásain túl – a következő szabályokat kell érvényesíteni:

a./ Nem szükséges hátsókertet kialakítani abban az esetben, ha azt a kialakult beépítési mód adottságai nem teszik szükségessé, továbbá ahol a megengedett beépítettség a 60 %-ot eléri, illetve meghaladja.

b./ Az OTÉK általános szabályai szerint hátsókertként értelmezhető teleksávban építhető épület gerincmagassága a szomszédos telekhatáron álló tűzfalal azonos, annak hiányában max. 7,5 m lehet.

c./ Két, vagy több telken egyidejűleg épülő, közösen engedélyezett csatlakozó épületek esetén a gerincmagasságot az építménymagasság határozza meg, ami az övezetben megengedett max. értékkel azonos lehet.

(12) A különböző építési övezetekben, illetve telektömbökben elhelyezkedő – azonos adottságokkal (elhelyezkedés, méret, csatlakozó beépítés) rendelkező – telkeket az OTÉK 7. § (2) bek. előírásaira is tekintettel, a közérdek és a szomszédos jogok sérülésének kizárásával, a lehető legszélesebb körű és azonos értékű építési jogok illetik meg.

(13) A beépítésre szánt területek – ezen belül a beépítettségük alapján különböző *építési* övezetekbe sorolt területfelhasználási egységek – beépítési módját és építési használatának megengedhető határait az egyes területfelhasználási egységekre és építési övezetekre vonatkozó szakaszok (§-ok) részletes előírásai tartalmazzák. Az előírások számszerűsíthető részét a 8. sz. melléklet foglalja össze.

(14) Saroktelkek beépítésére vonatkozó sajátos szabályok zártsorú beépítés esetén :

a./ két-, vagy többütemű beépítés esetén az első ütem beépítését a telek sarokpontjától kell indítani mindkét irányba úgy, hogy az átforduló épülettömeg lehetőleg szimmetrikus legyen,

b./ amennyiben valamilyen nyomós okból (pl.: az első ütem építési programja aránytalanul kicsi) a sarokbeépítés első ütemben nem eredményezne elfogadható épülettömeget, úgy a szomszédos – csatlakozó – telkek tűzfalal rendelkező oldalvonaláról kell a beépítést indítani, illetve zárni,

c./ mindkét oldali tűzfalal csatlakozás esetén az építető szabadon dönthet,

d./ bármelyik változat esetén a saroképület végfalait tűzfalszerűen, a továbbépítést lehetővé tévő műszaki és építészeti megoldással kell kiképezni,

⁹ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

e./ ha a telek homlokvonalának hossza meghaladja a 25 métert, illetve ha a szomszédos telken nem zártorú beépítésű védett épület áll, nem kötelező a teljes utcafront beépítése, azaz ún. hézagosan zártorú beépítés is engedélyezhető, az érintett végfal(ak) homlokzatosításával,

f./ az első ütemben be nem épített telekrész/ek építési vonalán tömör kerítés létesítendő, a mértékadó környezeti elemekkel harmonizáló jellemzőkkel (magasság, anyaghasználat, stb.)

g./ minden ütemben figyelemmel kell lenni a szomszédos ingatlanokra, azok építési jogai és jogos érdekei nem sérülhetnek.

(15) Előkert nélküli beépítési mód esetén – a járdaszinttől számított legalább 3,0 m magasság felett – épületrész konzolosan legfeljebb 0,5 méterre nyúlhat a közterület légtérébe.

(16) Megállapított építési vonal esetén az épület homlokzati határfalának külső síkjával legalább 70%-nyi hosszban azon kell állnia.

(17) A helyi (önkormányzati) Építészeti–Műszaki Tervtanács feladatköre – az állami jogszabályban meghatározottakon túlmenően – kibővül a következők szerint: véleményeztetni szükséges még a

a) városközpont területén, főútvonal mellett, vagy építészeti, illetve természetvédelmi oltalom alatt álló területen tervezett új épületek építéséhez-, valamint meglévők átalakításához szükséges építészeti–műszaki terveket,

b) köztéri képzőművészeti alkotások engedélyezési terveit,

c) helyi védelem alá helyezési, vagy a listáról való törlésre irányuló kérelmeket, valamint

d) azokat a tervdokumentációkat, amelyeket a Tervtanács működési szabályzata meghatároz.

(18)¹⁰ Templom falain belül, urnatemető kialakítható.

6.§

Lakóterület

(1) A területfelhasználás általános jellege szerint lakó, míg sajátos építési használata alapján nagyvárosias (korábban ún. „telepszerű, tömbtelkes), kisvárosias (mezővárosias), kertvárosias, valamint falusias besorolású.

(2) A sajátos építési használat alapján megkülönböztetett lakóterületeket tovább tagolja a beépítettség karakter szerinti – általános esetben a kialakult, illetve a tervezett besorolású területekre vonatkozó – övezeti szabályozás.

(3) A kialakult besorolású övezetekben elhelyezkedő lakótelkek a vonatkozó előírások (beépítési mód, %, tűztávolság, stb.) betartásával, méreteiktől függetlenül beépíthetők

Új tel(k)ek kialakítása (telekmegosztás, -átosztás) akkor engedélyezhető, ha a kialakuló tel(k)ek területe és homlokvonata legalább azonos a következő két változat valamelyikével:

a./ a változatlanul maradó szomszédos lakótelkek területeinek és utcai homlokvonalainak átlagával, vagy

b./ az adott tömbben legalább a telkek egyharmadára jellemző méretekkel

c./ Öreg-Kishomok területén telekfelosztás akkor engedélyezhető, ha mind az újonnan kialakítandó, mind a visszamaradó telek utcai homlokvonala legalább 18 m, mélysége legalább 30 m, területe legalább 900m².

(4) Tervezett övezetekben – a városi szennyvízhálózatra történő rákötési lehetőség egyidejű biztosításával – az előírt minimális telekterület 20 %-kal csökkenthető.

(5) Az OTÉK 11-14. §-ban foglalt általános előírásoktól eltérően üzemanyag-töltő lakóterületen nem létesíthető!

¹⁰ Megállapította a 27/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet

(6) Az egyes lakótelkeken épülő lakásokat – a 2000 m²-nél nagyobb területű ingatlanok kivételével – telkenként egy közös épületben kell elhelyezni.

(7) Az egyes lakótelkek határvonalain az épület használatbavételét követő 2 éven belül, illetve az építési hatóság felszólítása esetén kerítés építendő

(8) A következő kisvárosias lakóövezetbe tartozó saroktelken – a beépítési módtól függetlenül – a következő maximális beépítettség engedélyezhető:

kLk2 és kLt2 jelű övezetben: max. 55%

kLk3 és kLt3 jelű övezetben: max. 45%

kLk4 és kLt4 jelű övezetben: max. 35%.

7.§

Nagyvárosias lakóterület

(1) Nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 11. §. tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás: kialakult – jele nLk,

(3) Nagyvárosias övezetbe sorolt (telepszerű, tömbtelkes) lakóterületen a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: egyéb (lakótelepszerű, keretes, szabadon álló)

Legnagyobb beépítettség: kialakult, illetve max. 80%

Építménymagasság: a meghatározó – bővítmény esetében

a csatlakozó – épület magassága $\pm 3,0$ m

Legkisebb zöldfelület: 10%

(4) Nagyvárosias lakóterületen az egykori tömbtelkeket megosztani, vagy egyéb építési munkát végezni csak a TERV szerint kijelölt helyeken, vagy új szabályozási terv (továbbiakban: RSzT) készítésével, azok jóváhagyását követően lehet.

(5) Nem kell szabályozási tervet készíteni, ha:

a./ a TERV által kijelölt területek és negatív sarokcsatlakozások, továbbá a sávházak bütüihez csatlakozó max. 6 méteres bővítmények valósulnak meg, vagy a lapos tetős épületre magastető épül, de új használati egység nem jön létre, továbbá

b./ az a./ pont alattiak megvalósulásával új rendeltetési egység létrejön ugyan, vagy funkcióváltás történik, de az OTÉK 42. § szerint számítható gépjárművek elhelyezése az érintett lakóterülethez 100 m-en belül elhelyezkedő, meglévő közlekedési területeken, vagy azok felett, illetve a terepszint alatt biztosítható.

8. §.¹¹

Kisvárosias lakóterület

(1) Kisvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 12. § tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás: a kisvárosias lakóterületek – beépítettségi karakterük alapján – négy övezetbe sorolhatók. További tagolást jelent a kialakult és a tervezett állapot.

(3) A (2) bekezdés alapján a TERV a következő övezeteket tartalmazza:

a.) 1. övezet, kialakult, – jele kLk1, tervezett, – jele kLt1,

b.) 2. övezet, kialakult, – jele kLk2, tervezett, – jele kLt2,

c.) 3. övezet, kialakult, – jele kLk3, tervezett, – jele kLt3,

¹¹ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

d.) 4. övezet, kialakult, – jele kLk4, tervezett, – jele kLt4,

(4) **Kisvárosias 1.** övezetbe sorolt lakóterületen (elsősorban városközponti, illetve ahhoz csatlakozó tömbökben) a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: zárt sorú, előkert nélküli

Legnagyobb beépítettség: 60 %, illetve a vonatkozó előírásoknak megfelelően 100%-ban is alapincézhető a telek, ha legalább 50%-ban gépjárműtároló, fölötte pedig tetőkert létesül.

Építménymagassági: kLk1 övezetben, a meghatározó épület magassága $\pm 0,60$ m, kLt1 övezetben min. 7,5 m,

max 12,5 m, (ezen belül, telkenként legfeljebb $\pm 0,60$ m)

Legkisebb zöldfelület: 20%

Telekterület min. 250 m², illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.

A felsorolt jellemzők a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ a beépítés mód csak indokolt esetben (pld. saroktelek, vagy 16,0 m-t meghaladó telekszélesség, illetve a szomszédos épület tetőidoma, valamint az oldalhomlokzatán kialakított nyílások következtében) lehet "hézagosan zárt sorú", vagy védett épület esetén változatlanul a kialakult beépítésű,

b./ az a./ pont szerinti hézagosan zárt sorú, vagy egyéb esetben a beépítettség max. 55% lehet, továbbá

c./ az egyes telkek beépítése során – utcavonalon – időbeni szakaszolás nem engedélyezhető, valamint

d./ legfeljebb telkenként egy gépjármű áthajtó (vagy egy tároló) nyílhat közvetlenül az utcára.

e./ A telek 100%-os alapincézhetőségének feltétele, hogy a pinceszint kiemelkedése – a környező terepszinthez képest – 1,0 m alatti (kevesebb, mint 1,0 m).

(5)¹² **Kisvárosias 2.** övezetbe sorolt lakóterületen (elsősorban a városi főutak mentén, illetve ahhoz csatlakozó tömbökben) a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően zárt sorú, előkert nélküli, kivételesen ikres, oldalhatáron-, vagy szabadonálló.

Legnagyobb beépítettség: zárt sorú beépítés esetén: 50 %, egyébként: 45%, illetve a vonatkozó előírásoknak megfelelően 100%-ban is alapincézhető a telek, ha legalább 50%-ban gépjárműtároló, fölötte pedig tetőkert létesül.

Építménymagasság: kLk2 övezetben, zárt sorú esetben a meghatározó épület magassága $\pm 0,60$ m, egyéb beépítési mód esetében $\pm 1,0$ m

kLt2 övezetben min. 6,0 m, max 10,0 m, (ezen belül, telkenként, mint kLk2 esetében)

Legkisebb zöldfelület: 25%

Telekterület min. 400 m² illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.

A felsorolt jellemzők a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ a beépítés mód csak indokolt esetben (pld. saroktelek, vagy 16,0 m-t meghaladó telekszélesség, illetve a szomszédos épület tetőidoma, valamint az oldalhomlokzatán kialakított nyílások következtében) lehet "hézagosan zárt sorú", vagy kivételesen ikres, oldalhatáron vagy szabadonálló, azonban – a további zárt sorú csatlakozás érdekében – az új épület oldalhatárra kerülő végfalát nyílásmentes tűzfalal kell kialakítani, a hozzáépítést nem nehezítő (általában utcával párhuzamos gerincű) tetőidommal,

¹² Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

b./előkert csak kialakult övezetben engedélyezhető, a meghatározó épület előkertjével azonos méretben,

c./ a kialakult esetben előírt, a meghatározó épülethez képest legfeljebb $\pm 0,60$, ill. $\pm 1,0$ m-rel eltérő építménymagasság helyett – a Szántó Kovács J. u. 52. esetében – a tervezett övezetben előírt magasság, azaz min: 6,0 m, max: 10,0 m érvényesítendő,

d./legfeljebb telkenként egy gépjármű áthajtó (vagy egy tároló) nyílhat közvetlenül az utcára.

e./ A telek 100%-os alapincézhetőségének feltétele, hogy a pinceszint kiemelkedése – a környező terepszinthez képest – 1,0 m alatti (kevesebb, mint 1,0 m).

(6) **Kisvárosias 3.** övezetbe sorolt lakóterületen (elsősorban az 1. és 2. övezethez csatlakozó tömbökben) a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően oldalbatáron álló, előkert nélküli, kivételesen zárt sorú, szabadon álló, vagy ikres, illetve Béketelepen előkertes

Legnagyobb beépítettség: zárt sorú beég. esetén 40 %, egyébként 35%

Építménymagasság: kLk3 övezetben, zárt sorú beépítésnél a meghatározó

épület magassága $\pm 0,60$ m, egyéb beépítési mód esetében $\pm 1,0$ m,

kLt3 övezetben min. $-4,0$ m, max 6,0 m, (telkenként mint kLk3 esetében)

Az övezetben legfeljebb 6 lakásos lakóépület helyezhető el.

Legkisebb zöldfelület: 30%

Telekterület min. 600 m^2 , illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.

A felsorolt jellemzők a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ a beépítési mód csak indokolt esetben (pld. 12,0 m alatti telekszélesség, illetve a szomszédos épület nyílás nélküli tűzfalának takarása, vagy egyéb utcaképi okokból) lehet zárt sorú, vagy ikres, azonban – amennyiben az újonnan be-, vagy átépülő ingatlanhoz csatlakozó telek szélessége nem éri el a 12 m-t – az új épület oldalhatárra kerülő végfalát nyílásmentes tűzfallal kell kialakítani, a hozzáépítést nem nehezítő (általában utcával párhuzamos gerincű) tetőidommal, illetve 20,0 m feletti telekszélesség, vagy kedvezőtlen tájolású saroktelek esetén – a kedvezőbb tájolás irányában min. 7,5 m szélességű oldalkert biztosításával – szabadon álló, továbbá

b/ előkert engedélyezhető, ha

b1/ kialakult övezetben a meghatározó épület előkertes,

b2 tervezett övezetben, ha a csatlakozó kialakult terület jellemzően előkertes,

b3/ az előkert mérete azonos a meghatározó, illetve a csatlakozó területre jellemző mérettel.

(7) **Kisvárosias 4** övezetbe sorolt lakóterületen (elsősorban a 3. övezethez csatlakozó, periférikus tömbökben) a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően oldalhatáron álló, előkert nélküli,

kivételesen szabadon álló, vagy ikres.

Legnagyobb beépítettség: 30 %

Építménymagasság: kLk4 övezetben, a meghatározó épület magassága $\pm 1,0$ m,

kLt4 övezetben min. 3,5 m, max 6,0 m,

Az övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület helyezhető el.

Legkisebb zöldfelület: 35%

Telekterület min. 900 m^2 , illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.

A felsorolt jellemzők a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ a beépítési mód csak indokolt esetben (pld. 12,0 m alatti telekszélesség, illetve a szomszédos épület nyílás nélküli tűzfalának takarása, vagy egyéb utcaképi okokból) lehet ikres, illetve 20,0 m feletti telekszélesség, vagy kedvezőtlen tájolású saroktelek esetén – a kedvezőbb tájolás irányában min. 6,0 m szélességű oldalkert biztosításával – szabadon álló, továbbá

b/ előkert engedélyezhető, ha

b1/ kialakult övezetben, a meghatározó épület előkertes,

b2/ tervezettben, ha a csatlakozó kialakult terület jellemzően előkertes,

b3/ mérete azonos a meghatározó, ill. csatlakozó területre jellemző mérettel

9. §

Kertvárosias lakóterület

(1) Kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 13. § tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás: a.) kialakult – jele keLk, és b.) tervezett – jele keLt

(2) A kertvárosias lakóterületeken a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően oldalhatáron vagy szabadon álló, előkertes, kivételesen ikres, vagy zárt sorú.

Legnagyobb beépítettség: 30 %

Építménymagasság: keLk övezetben, zárt sorú beépítésnél a meghatározó épület magassága $\pm 0,60$ m, egyéb beépítési mód esetében $\pm 1,0$ m, keLt övezetben min. 4,5 m, max. 7,5 m,

Legkisebb zöldfelület: 50%

Telekterület: min. 600 m², illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.

A felsorolt jellemzők a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ a beépítési mód csak kialakult esetben lehet zárt sorú, továbbá indokolt esetben (pld. 12,0 m alatti telekszélesség, illetve a szomszédos épület nyílás nélküli tűzfalának takarása érdekében) lehet ikres, valamint

b./ szabadon álló beépítési mód választása esetén – a szomszéd esetlegesen eltérő (oldalhatáros) beépítési szándéka érdekében – a kedvezőbb tájolás irányában min. 7,5 m szélességű oldalkert biztosítandó, továbbá

c./ előkert nélküli beépítés csak kialakult övezetben engedélyezhető, amennyiben a meghatározó épület is előkert nélkül épült, illetve

d./ előkert kialakult övezetben a meghatározó épület előkertjével azonos méretű, tervezett övezetben min. 5,0 m lehet.

10. §¹³

Falusias lakóterület

(I) Falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 14. § tartalmazza.

(2) Övezeti besorolás:

a.) kialakult- jele fLk, és

b.) tervezett, ezen belül

b.1. általános – jele fLt

¹³ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet

b2. vállalkozói – jele fLv

(3)¹⁴ Az fLk, fLt ~~fLe~~ jelű lakóterületeken a beépítési mód és a 8. sz. Mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően oldalhatáron álló, előkertes, kivételesen szabadon álló, vagy ikres, illetve hézagosan zárt sorú.

Legnagyobb beépítettség: 900 m² telekterület fölött 30 %,

900 m² telekterület alatt, közbülső teleken 25%, saroktelken 30%

Fóliával vagy üvegházzal beépíthető a telek max. 15%-a.

A tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű lehet.

Építménymagasság: fLk övezetben a meghatározó épület magassága ±1,0 m,

fLt, fLv jelű övezetben min. 3,0 m, max. 6,0 m,

Legkisebb zöldfelület: 40%

Telekterület min. 900 m², illetve mint HÉSZ 6.§ (3) bek.,

továbbá mint az alábbi eltérések d/ pontja

A felsorolt jellemzők a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a/ Általános esetben a szabadon-, vagy oldalhatáron álló beépítési mód a telek méreteitől függően választható. Oldalhatáros és ikres beépítés esetén az oldalkert min. 6,0 m. Szabadon álló beépítési mód választása esetén –a szomszédos esetlegesen eltérő /oldalhatáros/ beépítési szándéka érdekében – a kedvezőbb tájolású/északias/ oldalhatár mentén min.3,0 m, a kedvezőbb tájolású /déliés/ telekhatár mentén, legalább 20,0 m-es mélységig min. 6,0 m oldalkert biztosítandó

Ikres, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód csak indokolt esetben (14 m alatti telekszélesség, illetve a szomszédos épület nyílás nélküli tűzfalának takarása érdekében) engedélyezhető,

b/ előkert nélküli beépítés csak kialakult övezetben engedélyezhető, amennyiben a meghatározó épület is előkert nélkül épült, illetve

c./ előkert kialakult övezetben a meghatározó épület előkertjével azonos méretű, tervezett övezetben min. 5,0 m lehet.

d./ A központi belterülethez csatlakozóan, részben már kialakult telekosztású tömbök területén – Új-Kishomokon, Öreg-Kishomokon, Susántól keletre és a Vágóhídtól északra – a tervezett övezetnek megfelelő beépítés engedélyezésének feltétele, hogy a telek – szükség esetén telekegyesítéssel, vagy -határrendezéssel, de többlet-telek kialakítása nélkül! – utcai homlokvonala min. 12m, mélysége min. 24 m, területe min 600m² legyen.

e/ Az fLv jelű vállalkozói övezetben támogatni kell a lakófunkciót nem zavaró gazdasági kiegészítő tevékenységek, kisvállalkozások létesítését.

f/ Az eredetileg fLe jelű építési övezetek a továbbiakban fLt jelű, tervezett, általános övezetbe tartoznak.

11.§.¹⁵

Vegyes terület

(1) A területfelhasználás általános jellege szerint vegyes, míg elhelyezkedése és sajátos építési használata alapján településközponti, illetve központi besorolású.

¹⁴ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

¹⁵ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

(2) Az OTÉK 16. és 17. § (1) pontja szerinti "több önálló rendeltetési egység" egyetlen rendeltetési egység esetén akkor teljesülhet, ha a telek maximális terhelhetősége, azaz mérete és elhelyezkedése alapján számítható teherbíró képessége (max. beépítettség, építménymagasság/szintszám, gépjárműelhelyezési kötelezettség, stb.) további funkció fogadását nem teszi lehetővé.

(3) A vonatkozó előírásoknak megfelelően 100%-ban is alapincézhető a telek, ha ott legalább 50%-ban gépjárműtároló, fölötté pedig a beépítetlen telekrész legalább 50 %-án tetőkert létesül.

(4) A jelenleg kialakulnak tekinthető (önálló helyrajzi számmal rendelkező) telkek – a működés feltételeinek biztosítása esetén – a vonatkozó előírások betartásával, teherbíró képességüknek megfelelően, méreteiktől függetlenül át-, illetve beépíthetők.

(5)¹⁶

12. §.¹⁷

Településközpont vegyes terület

(1) Településközpont vegyes területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 16. §-a tartalmazza.

(2) Az általános előírások 16. § (3) 2. pontjától eltérően kivételesen sem helyezhető el a területen termelő kertészeti építmény.

(3) Övezeti besorolás:

a.) kialakult-jele tV_k, és

b.) tervezett- jele tV_t

(4) Az ide sorolt területeken a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően zárt sorú, előkert nélküli,

kialakult övezetben kivételesen szabadon álló, előkertes

Legnagyobb beépítettség: zárt sorú beépítés esetén: 80 %, egyébként: 50%

Építménymagasság: tV_k övezetben a meghatározó épület magassága ±1,5 m,

tV_t övezetben min. 7,5 m, max 12,5 m, (ezen belül, telkenként ±1,5 m)

Legkisebb zöldfelület: 10 %

(5) Az átépülő telkeken – a telektömb későbbi összenyitása és átjárhatósága elvi feltételének biztosítása érdekében – minden esetben meg kell követelni a gépjárművek behajtási lehetőségének biztosítását a telek-, illetve a tömbbelsőbe. Ez történhet telken belül, vagy az érintett – min 3,0 m széles – teleksáv közterületté alakításával.

(6) A (3) bek. szerinti övezetekben gépjárműtároló közvetlenül utcára nem nyitható A megfelelően méretezett tárolóhely kizárólag az (5) bek. értelmében szükséges áthajtón keresztül közelíthető meg.

(7) Mind a tV_k, mind a tV_t építési övezetben megengedett az un. kettős, vagy többszörös területfelhasználás. Ennek megfelelően terepszint alatti személygépkocsi tárolók a szabályozási tervben jelölt tömbökben engedélyezhetők azzal a feltétellel, hogy azok sem az elsődleges építési övezeti jellemzőknek megfelelő rendeltetést, sem a környezetet nem zavarják.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

¹⁷ Módosította a 27/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet

(8)¹⁸ Az 1370 hrsz-ú épület pinceszintjén temetkezési emlékhely kialakítandó. Az emlékhely talajvíz elleni szigetelése biztosítandó.

13. §¹⁹

Központi vegyes terület

(1) Központi vegyes területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 17. §-a tartalmazza.

(2) Az általános előírások (3) 1. pontjától eltérően kivételesen sem helyezhető el a területen üzemanyagtöltő.

(3)²⁰ Övezeti besorolás: a.) kialakult – jele kVk, és b.) tervezett – jele kVt

Az ide sorolt területeken a beépítési mód és a 8. sz. mellékletben összefoglalt megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: jellemzően zárt sorú, előkert nélküli, kialakult övezetben kivételesen szabadon álló, előkertes.

Legnagyobb beépítettség: zárt sorú beépítés esetén: 75 %, egyébként: 50%

Építménymagasság: kVk övezetben a meghatározó épület magassága $\pm 1,5$ m,

kVt övezetben min. 4,5 m, max. 12,5 m, (ezen belül, telkenként $\pm 1,5$ m)

Legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50%-a

(4) A (3) bek. szerinti övezetekben legfeljebb telkenként egy gépjármű áthajtó (vagy egy tároló) nyílhat közvetlenül az utcára.

14. §

Gazdasági célú terület

(1) A területfelhasználás általános jellege szerint gazdasági, míg sajátos építési használata alapján kereskedelmi-szolgáltató; ipari, valamint mezőgazdasági üzemi besorolású.

(2) Az OTÉK 18. §-ban foglalt általános előírásokon túl, sajátos építési használatuk alapján ide sorolandók a mezőgazdasági üzemi területek (hajdani majorok, állattartó telepek, mezőgazdasági központok, stb.).

(3) Az egyes létesítmények részére telek alakítandó, melyen több épület is elhelyezhető.

(4) A jelenleg kialakultnak tekinthető telkek – a működés feltételeinek biztosítása esetén – a vonatkozó előírások betartásával, méreteiktől függetlenül beépíthetők.

(5) A kialakult övezetben a telkek további megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a tervezett övezetben előírt min. 1.500 m² nagyságot.

(6) Legalább az érintett telektömbre kiterjedő szabályozási terv készítendő, ha a kialakult helyzet bármiféle módosítása – az utóbbi években történt magánosítási folyamatok, vagy egyéb okok következtében, a 11. § (5) bekezdéséhez hasonlóan – nem bírálható el az építési hatósági eljárás keretében a HÉSZ szerinti, illetve az általános előírások alapján.

(7) Az övezetben építhető lakás(ok)/ szintterülete nem haladhatja meg a gazdasági célú helyiségek! szintterületét. Lakásonként egy gépjárműtároló 18,0 m² szintterülettel akkor is beszámítandó, ha annak építése az engedélyezési tervben nem szerepel.

¹⁸ Megállapította a 27/2014. (XII.17.) önkormányzati rendelet

¹⁹ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

²⁰ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

(8) Amennyiben gazdasági területen önálló lakótelek kerül(t) kialakításra, úgy azon az fLk, illetve az fLt jelű falusias lakóövezet előírásait kell érvényesíteni.

15. §

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú terület

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 18-19. §-a tartalmazza. A tervezett besorolású területeken elsősorban nagy bevásárlóközpontok és speciális sportlétesítmények (BMX pálya, stb.) létesítendőek.

(2) Az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakon túl a területen elhelyezhető a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás:

a.) kialakult – jele kGk, és

b.) tervezett – jele kGt.

(4) A kGk jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén a kGt jelű területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(5) A kGt jelű területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: szabadon álló,

Legnagyobb beépítettség: 50,0 %

Oldalkert min. 5,0 m

Építménymagasság min. 3,0 m, max. 10,0 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság

200 m² szintterületig max. 4,5 m,

300 m² szintterületig max. 6,0 m

1.000 m² szintterületig max. 7,5 m

2.000 m² szintterületig max. 9,0 m

2.000 m² szintterület fölött max. 10,0 m

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 20 %

A kialakítható telekterület nagysága min. 1.500 m², szélessége min. 20 m.

16. §²¹

Ipari terület

(1) Az ipari területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 20. §-a tartalmazza.

(2) Az OTEK 20. § (5) bekezdésében foglaltakon túl a területen elhelyezhetőek a 19§ (2)-(3) bekezdésben foglaltak, továbbá a mező- és erdőgazdasági termelés (üzemi)létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás:

a.) kialakult – jele iGk,

b.) tervezett – jele iGt,

c.) kialakult, jelentős mértékű zavaró hatású - iGk

²¹ Módosította a 21/2015. (IX.16.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

d.) tervezett, jelentős mértékű zavaró hatású – iGt.

(4) Az iGk jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén az iGt jelű területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(5) Az iGt jelű területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: szabadon álló,

Legnagyobb beépítettség: 50,0 %

Oldalkert min. 5,0 m

Építménymagasság min. 3,0 m, max. 10,0 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság

200 m² szintterületig max. 4,5 m

300 m² szintterületig max. 6,0 m

1.000 m² szintterületig max. 7,5 m

2.000 m² szintterületig max. 9,0 m

2.000 m² szintterület fölött max. 10,0 m

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 25 %

A kialakítható telekterület nagysága min. 1.500 m², átlagos szélessége min. 20 m.

(5/A) Az iGk* jelű építési övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén az iGt* jelű területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(5/B) Az iGt* jelű területek beépítési módjára és mértékére, valamint építési használatára a következő szabályok érvényesek:

Beépítési mód: szabadonálló

Legnagyobb beépítettség: 30 %

Elő-,oldal- és hátsókert: min. 10,0 m

Építménymagasság min. 3,0 m, max. 20,0 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság

200 m² szintterületig max. 4,5 m

300 m² szintterületig max. 6,0 m

1.000 m² szintterületig max. 7,5 m

2.000 m² szintterületig max. 9,0 m

5.000 m² szintterületig max. 10,0 m

5.000 m² fölött max. 20,0 m

A maximális építménymagasság technológiai okból – eseti, előzetes városi főépítési, vagy tervtanácsi egyetértés alapján – növelhető.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0 %

A kialakítható telekterület nagysága: min. 5.000 m², átlagos szélessége min. 50 m

(6) Az (5), (5/A) és (5/B) pontban felsorolt határértékek közül az építménymagasság technológiai kötöttségek miatt (víztorony, siló, stb.) indokolt esetben egyedileg állapítható meg.

(7) Lakóterületen, vagy településközpont vegyes területen üzemelő, környezetüket zavaró (zajos, bűzös, stb.) tevékenységet folytató létesítményeket fokozatosan át kell telepíteni előírásoknak megfelelő védőtávolsággal rendelkező ipari területekre.

(8)²²

²² Módosította a 21/2015. (IX.16.) önkormányzati rendelet, hatályon kívül helyezte a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

(9) Új ipari létesítmény engedélyezésének feltétele a Terv szerinti beültetési kötelezettségre kijelölt terület beültetésének megvalósítása.

17.§

Mezőgazdasági üzemi terület

(1) A mezőgazdasági üzemi terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető:

a./ a privatizáció során több részre osztott, illetve a korábbiak szerint, változatlanul közös telephelyen - szövetkezeti formában, vagy magántulajdonban - működő gazdasági majorok, állattartó és géptelepek, valamint egyéb, koncentrált elhelyezést igénylő létesítmények, építmények,

b./ a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c./ az OTÉK 19. és 20. §-ban felsorolt létesítmények.

(3) Övezeti besorolás:

a.) kialakult –jele mGk és

b.) tervezett – jele mGt.

(4) Az mGk jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén az mGt jelű területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(5) Az mGt jelű területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: szabadon álló,

Legnagyobb beépítettség: 50,0 %

Oldalkert min. 5,0 m

Építménymagasság min. 3,0 m, max. 10,0 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság

200 m² szintterületig max. 4,5 m,

300 m² szintterületig max. 6,0 m

1.000 m² szintterületig max. 7,5 m

2.000 m² szintterületig max. 9,0 m

2.000 m² szintterület fölött max. 10,0 m

telepítendő legkisebb zöldfelület: 25 %

A kialakítható telekterület nagysága min. 1.500 m², átlagos szélessége min. 20 m.

(6) Az (5) pontban felsorolt határértékek közül az építménymagasság – technológiai kötöttségek miatt (víztorony, siló, stb.) – indokolt esetben egyedileg állapítható meg.

/a rendelet 18, 19, 20 §-ai – Mártély üdülőterületre vonatkozó szabályok a 63/2004.(11.30.)

Kgy.sz. rendelet értelmében – hatályukat veszítették, helyette rendelkezéseket a 35.§ – Vízgazdálkodási terület – tartalmaz./

21. §²³

Különleges területek

(1) Különleges területelvre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 24. §-a. tartalmazza.

²³ Módosította a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

(2) Hódmezővásárhely esetében a különleges területek beépítése szabadon álló módon történhet. Egy telken több épület is elhelyezhető.

(3) Az előkert szükségességét és mértékét a környező meghatározó beépítés alapján kell megválasztani.

(4) A város különleges területeinek meghatározása használatuk fajtája szerint:

a./ intézményterület

b./ honvédelmi terület

c./ sport terület

d./ strandterület

e./ szabadidő park terület

f/ temető terület

g./ hulladékkezelő terület

h./²⁴

22. §²⁵

Intézményterület

(1) Különleges intézményterületek övezeti besorolása:

a.) kialakult – jele KIk,

b.) tervezett – jele KIt és

c.) műemléki – jele KIm

(2) KIk jelű övezetbe tartozó intézmények:

a) Idősek otthona – Serház tér,

b) Szakosított szociális otthon – Klauzál u.,

c) egykori Szanatórium – Kútvölgy,

d) Kiképző és raktárbázis (állami terület I.) – Öreg-Kishomok,

e) Nyugdíjas lakópark – Kertváros,

f) Sport- és szabadidő központ – Hódtó

g) Szentkirályi Iskola (külterület, hrsz.: 01896/21)

(3)²⁶ KIt jelű övezetbe tartozó területek:

a) Lovas turisztikai központ – Kása erdő,

b) Vadászház Batida, Sziget-halom, (külterület, hrsz.: 01648/21)

c)²⁷ Városi Stadion Szabadság tér

(4) a KIm jelű övezetbe tartozó intézmények:

a) Bodzási úti Iskola (hrsz.: 01160/2),

b) Kopáncsi Tanyamúzeum (hrsz.: 01521/2,24,25),

c) Sóshalmi Iskola (hrsz.: 0556/10),

d) Mátyáshalmi Iskola (hrsz.: 0372/15),

e) Papi-féle szélmalom (hrsz.: 0231/16)

(5) A KIk és KIt jelű intézményterületek építési használatának megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: 40,0 %

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

²⁵ Módosította a 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

²⁶ Módosította a a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

²⁷ Módosította a a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

Építménymagassági: KIk övezetben a meghatározó épület magassága $\pm 1,5$ m,
KIt övezetben min. 3,0 m, max. 12,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0 %

A telekterület nagysága a kialakult, illetve tervezett esetben min. 3.000 m²

(6) KIm jelű intézményterületek építési használatának megengedhető határai a következők:

Beépítési mód: szabadon álló

Legnagyobb beépítettség: legfeljebb a **2015. október 1-én fennálló** beépítettség kétszerese.

Építménymagasság: legfeljebb a műemléki oltalomban részesülő ingatlanon álló legmagasabb épület magasságával azonos, kivéve a (2a) bekezdés e) pontját (Papi-féle szélmalom), ahol legfeljebb 3,0 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0 %

A telekterület nagysága a kialakult méret.

(7) KIm jelű övezetben az egyes intézmények területén legfeljebb a legnagyobb épülettel azonos nagyságú, de a jellemző paraméterekben – magassági, szélességi- és hossz méretek, tetőhajlás – azt meg nem haladó épület létesíthető, a (2a) bekezdés e) pontja kivételével, ahol a védett „Molnár-ház” paramétereit kell alapul venni.

(8) KIm jelű övezetben bármilyen, a műemléki értékben változást eredményező módosítási igény esetén – az engedélyezési eljárás megindítását megelőzően – a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos jogszabályi követelményeknek megfelelő dokumentáció készítendő.

23.§

Honvédségi terület

(1) Honvédségi területek a TERV szerint KHok jellel eltátott területek:

(2) KHok jelű területek építési használatának megengedhető határait a 8. sz. melléklet a következők szerint tartalmazza:

Legnagyobb beépítettség: 30,0 %

Építménymagasság: a meghatározó épület magassága $\pm 1,5$ m,

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 30,0%

A telekterület nagysága a kialakult.

A felsorolt határértékek a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

A gyakorló- és lőterek területén nincs zöldfelület-telepítési kötelezettség.

(3) KHok jelű területekkel határos területeken a telekhatártól mért 1000 m távolságon belül nem engedélyezhető levegőszennyeződést okozó létesítmény, valamint a honvédelmi létesítményt bármilyen módon zavaró, vagy veszélyeztető tevékenység folytatása.

24§²⁸

Sportterület

(1) Sportterületek övezeti besorolása:

a.) kialakult- jele KSk, és

b.) tervezett-jele KSt

²⁸ Módosította a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

(2) KSk és KSt jelű területek építési használatának megengedhető határait a 8. sz. melléklet a következők szerint tartalmazza:

Legnagyobb beépítettség: 10,0 %

Építménymagasság: a meghatározó épület magassága $\pm 1,5$ m,

KSt övezetben min 3,0 m, max. 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%

A telekterület nagysága a kialakult, illetve min. 10.000 m²

(3) Építés kizárólag a TERVen "építési hely lehetséges területe" megnevezéssel kijelölt területen engedélyezhető.

25. §

Strand és szabadidő park terület

(1) A termálstrand területére és környezetére a helyi védelem alatt álló Népkert részletes zöldfelületi és közlekedési vizsgálatával alátámasztott szabályozási terv készítendő.

(2) .../2002. (...) Kgy.r. törölte.

(3) "

(4) Szabadidő park terület a TERV szerint KSzt jellel ellátott terület, melyen a következő létesítmények helyezhetők el:

közösségi szórakoztató, kulturális, művetődési és sportépítmények, valamint a termálturizmust kiszolgáló kereskedelmi célú létesítmények (pl.: gyógyszálló).

(5) Az (1) bek. szerinti terület építési használatának megengedhető határait a 8. sz. melléklet a következők szerint tartalmazza:

Legnagyobb beépítettség: 40,0 %

Építménymagasság: min. 3,0 m, max. 12,5 m

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%

A telekterület nagysága min. 20.000 m²

(6) A kijelölt terület beépítésének feltétele, hogy a térszint alatt min. 500 szgk. részére tárolóhely épüljön.

26. §²⁹

Temető terület

(1) temető területek a TERV szerint KTk jellel ellátott területek.

(2) Az (1) bek. szerinti területek építési használatának megengedhető határait a 8. sz. melléklet a következők szerint tartalmazza:

Legnagyobb beépítettség: 10,0 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40,0%

A telekterület nagysága a kialakult, illetve csökkentési lehetőség : max 20 %

(3) Építés kizárólag a TERVen "építési hely lehetséges területe" megnevezéssel kijelölt területen engedélyezhető.

²⁹ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

(4)³⁰ A temető határán min. 2.0 m, max. 2,4 m magas kerítés építése kötelező.

(5)³¹ Tömör kerítés építendő azon a szakaszon, ahol a temető beépítésre szánt területtel határos

27. §

Hulladékkezelő terület

(1) Hulladékkezelő területek a TERV szerint KHk jellel ellátott területek: a jelenlegi szeméttelep, a szennyvíztisztító, valamint a dögtemető területe.

(2) Az (1) bek. szerinti területek építési használatának megengedhető határait a 8. sz. melléklet a következők szerint tartalmazza:

Építménymagasság min. 3,0 m, max. 4,5 m.

Az építendő irodaépület legnagyobb építménymagassága az ipari terület előírásainak megfelelően:

200 m² szintterületig max. 4,5 m,

300 m² szintterületig max. 6,0 m

1.000 m² szintterületig max. 7,5 m

2.000 m² szintterületig max. 9,0 m

2.000 m² szintterület fölött max. 10,0 m

(3) A szeméttelep a TERV szerinti területen, komplex technológiával kialakítva szolgálja a város kommunális hulladékainak elhelyezését, továbbá a szelektív gyűjtést és a komposztálás feltételeinek biztosítását. A város közigazgatási területén veszélyes hulladék lerakására területfelhasználás nem engedélyezhető.

(4) A város teljes csatornahálózati fejlesztésének megvalósulása, valamint az ipar intenzív fejlesztése és/vagy regionális (kistérségi) igény esetén a jelenlegi szennyvíztisztító szükséges bővítése olyan technológiával valósítandó meg, amely nem növeli a kijelölt 300 m sugarú védőterületet.

(5) A dögtemető jelenlegi területének bővítésére a TERV szerint kijelölt (nyugati) területet lehet igénybe venni.

(6) Az övezetbe tartozó létesítmények telekhatárai mentén min. 30,0 m széles védőfásítás telepítendő.

28. §³²

Bányaterület

29.§

Beépítésre nem szánt területek

(1) Beépítésre nem szánt területen történő építmény-elhelyezés, illetve beépítés általános szabályait az Étv 19. §-a és az OTÉK 6. § (1) bek. b) pontja tartalmazza.

³⁰ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

³¹ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

³² Hatályon kívül helyezte a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

30. §³³

Közlekedési terület

(1)³⁴ A közlekedési területek övezetei a következők:

a) Közúti közlekedés:

a1.) KÖ1 övezeti jellel jelölt területek a HÉSZ 30. § (3), (4), (6) és (7) bekezdésében részletezett, szerkezeti jelentőségű, országos fő- és mellékutak, valamint települési fő- és gyűjtő utak.

a2.) KÖ2 övezeti jellel jelölt területek a HÉSZ 30. (9) bekezdésében foglalt helyi kiszolgáló utak és parkolók. Az övezet kijelölt részein max. 3,0 m építménymagasságú parkoló lemez építhető.

a2.) KÖ3 övezeti jellel jelölt területek az OTÉK 26. § (3) bekezdésében felsorolt, a közlekedést kiszolgáló épületek és építmények részére kijelölt területek. Magánterület igénybevétele esetén a terület közhasználatra történő megnyitását biztosítani kell.

b) Vasúti közlekedés övezetei:

b1.) vK övezeti jellel jelölt vasútterület

b2.) vÁ övezeti jellel jelölt állomásterület

c) Közúti-vasúti, kötöttpályás, villamos üzemű járműközlekedés („tram-train”) létesíthető mind az a), mind a b) övezetek területén, külön övezeti besorolás nélkül.

(2) A TERV szerinti besorolásnak megfelelően kijelölt, (kK, vK és vÁ jelű) építési területek biztosítása szükséges. A TERV által feltételhez kötött építési tilalommal kijelölt, nem közlekedési területként szabályozott, várhatóan a terv távlatán túl megvalósuló útvonal-alternatívák (későbbi M47-es) területére vonatkozó előírásokat a HÉSZ 41. § (6) bek. tartalmazza.

(3/A)³⁵ Gyorsforgalmi út (autóút) – távlatban – a 47. sz. fkl. út változatlanul maradó jelenlegi nyugati szakasza az Öreg-Kishomoki csomópontig, továbbá az északi elkerülő út (a Terv készítésekor tervezett) szakaszai az ÁTEV-nél kialakítandó csatlakozásig, majd keletre az út változatlanul maradó jelenlegi szakasza a közigazgatási határig. Ezen útszakaszok részére min. 60,0 m szélességű építési terület (továbbiakban: szabályozási szélesség) biztosítandó.

(3/B) Főutak: a 45. sz. fkl. út megmaradó jelenlegi és a 47. sz. fkl. út Öreg-Kishomoki és ÁTEV-csomópont közötti, jelenlegi (változatlanul maradó) szakaszai, az ún. tehermentesítő út nyomvonalával együtt, valamint – távlatban – a 4415. számú makói út. Ezen utak részére változó nyomvonal esetén min. 40,0 m, egyébként változatlanul a jelenlegi – min 22,0 m – szélességű építési terület (továbbiakban: szabályozási szélesség) biztosítandó.

A felsorolt utak beépítésre nem szánt területeken húzódó szakaszai mentén a 47. és a 45. sz. utak esetében a burkolat tengelyvonalától mért 100-100 m, a 4415. számú út esetében 50-50 m védősáv biztosítandó.

³³ Módosította a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet, a 10/2014.(03.31.) Kgy. rendelet, 22/2015. (XI.11) önkormányzati rendelet, a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet

³⁴ Módosította a 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet

³⁵ Módosította a 10/2014.(03.31.) Kgy. rendelet

(4)³⁶ Országos mellékút a 4414, 4418, 4421, 4521, és 44116 számú utak, a 44121 jelű út és tervezett meghosszabbítása a 4413 jelű útig, valamint a 47 főútról Batidáig vezető tervezett út, továbbá a 4421 j. Tótkomlós – Hódmezővásárhely összekötő út és a 47 sz. Debrecen – Szeged II. rendű főút között külterületen tervezett ún. „Keleti elkerülő út”. Változó nyomvonal esetén min. 30,0 m, egyébként változatlanul a jelenlegi szabályozási szélesség biztosítandó. A felsorolt utak beépítésre nem szánt területeken húzódó szakaszai mentén a burkolat tengelyvonalától mért 50-50 m védősáv biztosítandó.

(5) A főutak elkerülő szakaszai mellett közvetlen ingatlan-kiszolgálás nem tervezhető. Az út menti létesítmények kiszolgálásához szervizút építendő.

(6) Települési főút besorolásúak a következő utak:

– a Szántó Kovács János u. a Jókai u. és a Teleki u. között,

– a Kutasi út, a Jókai utcától nyugatra – Szabadság tér – Szent István tér – Andrássy út – Kaszap utca, (a Kaszap utca déli irányú folytatása a Szeged-Békéscsaba vasútvonalat külön szintben, az előírt szabadon tartandó tér csökkentésével, de teljes közúti úrszelvényt biztosító aluljáróval keresztezi),

– a Bajcsy-Zsilinszky u.-Síp utca és déli folytatása a tervezett déli elkerülő útig,

– a Kálvin tér és a Táncsics u. – Teleki u. vonala.

Szabályozási szélességük változatlanul a jelenlegi, illetve változó nyomvonalnál az Erzsébeti út esetében és a Kaszap utca, Tóalj utca – 47. sz. főút közötti szakaszán min. 30,0 m, a Teleki u. – Kinizsi u. találkozásánál min. 25,0 m.

(7) Települési mellékút besorolásúak a következők:

a.) Változatlan szabályozási szélességgel megtartott gyűjtőutak:

Dr. Rapcsák András út, a Szántó Kovács J. u. a Teleki u. és Szőnyi u. köztett, Szőnyi u., Hősök tere-Ady E. u., Mester u., Szent László u., Damjanich u., Agyag u., Botond u.-Szerencse u., Borz u.-László u.-Királyszék u., Zrínyi u. a belterületi határ és a Vajda u. között, Madách u., Vajda u.-Árvíz u., Holló u., Lévai u., Révai u., Lázár u. a Damjanich u. és a Szántó K. J. u. között, Nagy András János u., Hóvirág u., János u.-Pálffy u., Deák F. u.-Petőfi u., Szeremlei u.-Klauzál u., Simonyi u., Tóalj u., Hódtó u., Tornyai u.-Kistöltés u.- Szoboszlai u. a Csomorkányi utcáig, Kistópart u.-Bálint u.-Berkenye u., Csomorkányi u. és a Makói országút a 47. sz. főútig, valamint az egyéb belterületeken kijelölt gyűjtőutak (főutcák).

b.) Változó szabályozási szélességű (tervezett) gyűjtőutak:

– Kodály Z. u. folytatása 20,0 m szabályozási-, ezen belül min 7,5 m burkolat-szélességgel a Királyszék utcáig, majd az útszakaszok összekötése a műemléki védettségű fal lehető legkisebb – max. 8,0 m széles – bontásával

– Árvíz u. szélesítése legalább 20,0 m szabályozási-, és min. 7,0 m burkolat-szélességgel, a TERV által kijelölt (keleti) oldal irányában.

– Az ún. külső körgyűrű részét képező, SZT-1 terven jelölt utak szabályozási szélessége tervezett új nyomvonal esetén min. 15,0 m, illetve döntően változatlanul a jelenlegi. Az ilyen funkcióra kijelölt utak mentén a burkolat tengelyvonalától mért 20-20 m védősáv biztosítandó

c.) Korlátozott forgalommal tervezett gyűjtőutak:

– Szőnyi utca-Dr. Rapcsák András út városközpontot keresztező szakasza, változatlanul a jelenlegi szabályozási szélességgel, továbbá

– a kishomoki lakóterületen tervezett - az A.2.1. tervlapon D1-D6 számmal jelölt - feltáró utak, melyeknek szabályozási szélessége min. 14,0 m. A hivatkozott tervlapon D5 számmal jelölt út nyomvonala keleti irányban eltolva, a Nádtető dűlő nyomvonalára kerül. A D4 jelű út a Bodzás és a Nádtető dűlő között megszűnik.

³⁶ Módosította a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet.

– az öreg-kishomoki lakóterület súlyvonalán vezetett feltáróút és azt a 47-es útra kapcsoló útszakaszok.

- A D3 jelű út a Szőlőhalom és a Szikes utca között megszűnik.

Az ide sorolt utak lehető legnagyobb mértékű forgalmi tehermentesítését forgalomtechnikai eszközökkel kell biztosítani.

(8) A (3)-(4) bekezdésben, illetve az SzT-I terven előírt védősávokon belül új építményt – a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények és közműlétesítmények kivételével – abban az esetben sem engedélyezhet az I. fokú építésügyi hatóság, ha ahhoz az útügyi hatóság hozzájárulna.

(9) Az SzT-I terven nem jelölt utak és dűlőutak, valamint az előzőekben nem említett (belterületi) utak helyi kiszolgáló út besorolásúak.

A tervezett új utcák szabályozási szélessége a TERV szerinti, illetve min. 14,0 m, míg új dűlőút min. 10,0 m szélességgel alakítható ki. A jelenlegi, kialakultnak tekintett utcák szabályozási szélessége változatlanul marad.

(10) A jelenlegi autóbusz pályaudvar várható távlati forgalmához nem szükséges területrészen zöldfelületi hasznosítást kell előírni.

(11) Az SzT-I terven jelölt tervezett útfásítások telepítéséről a meglévő fasorokhoz illeszkedő fafajok alkalmazásával kell gondoskodni.

(12) Az utak melletti zöldsávban a közlekedést akadályozó növényzetet – zárt sövény, vagy bokor, lehajló ágú fa, stb. – telepíteni az útburkolat szélétől min. 2,0 m távolságra lehet. Az ezen belüli sávot az útpadkáig, illetve a burkolat széléig gyepesíteni kell.

(13) A tulajdonos a telekhatártól az útburkolat széléig tartó zöldsávot gondozni köteles.

(14) Az utak mentén – a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól legalább 1,5 m távolságot tartva – utcánként egységes fafajú, legalább egyoldali fasorok telepítendőek, illetve a meglévő fasorok kiegészítendőek a 32. § (5), (6), (7) pontokban előírt fajok felhasználásával.

(15) Az egyes ingatlanokon létesülő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek számára – a (16) bekezdésben foglaltak kivételével – az OTÉK 42.§ (1)-(9) bek. szerinti elhelyezési lehetőségről kell gondoskodni.

(15/A)³⁷

(16)³⁸ A tVk, nLk, kLkl, kLk2, kVv, kGk és Kns jelű övezetekben az OTÉK 42. § (10)-(11) bek. előírásaira alapozva a mindenkor hatályos helyi parkolási rendelet érvényesítendő.

(17) A (16) bekezdésben felsorolt övezetekben megengedhető telken kívüli parkolási igényt 500 m távolságon belül kell kielégíteni.

(18) Új parkolóhelyek kialakítási lehetősége a következő:

a./ 2-3 szintes parkolólemezek építése a jelenlegi szintbeni parkolók felhasználásával (nLk övezetben),

b./ a jelenlegi szintbeni közterületi parkolóhelyek bővítése, illetve a kijelölt tömbbelső (Nyizsnyai-Madách u. közötti tömbök) igénybevétele,

c./ egyéb központi területek feltárása (pl.: a városfal alatti szint a Szőnyi utcától keletre, a Tóalj utcáról kiszolgálva,),

d./ a Terv szerinti, térszint alatti parkolóhelyek kialakítása.

(19) A közterületen létesítendő parkolóhelyek építési költségeit az építető a HÉSZ 42. § (3)-(4) pontja szerinti parkolási rendeletben meghatározott mértékben és módon fizeti meg.

(20) A vasúti közlekedés területei a TERV szerint változatlanul megmaradnak.

(21) A tervezett tiszai hajókikötő megvalósításakor a külső körgyűrű részét képező új útszakasz (a Bodzási út folytatásában) min. 7,0 m burkolatszélességgel kiépítendő.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet

³⁸ Módosította a 42/2017. (XI. 19.) önkormányzati rendelet.

(22) A város külterületén kialakított mezőgazdasági és sportcélokat szolgáló repülőtér, illetve leszállóhely módosítást nem igényel, további leszállóhely(ek) a kijelölt üzemközpontokban, vagy ME jelű területen létesíthető(k).

31. §³⁹

Közműterület, közműlétesítmények

(1) Közműterülethez tartozik a TERV szerinti KT jelű terület, valamint az elektromos alállomás és a gázfogadó állomások, továbbá a körzeti nyomásszabályozók területe.

(2) Az SzT-1 terven feltüntetett, önálló területfelhasználási egységet nem képező, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő közműnyomvonalak (pl.: elektromos, ill. szénhidrogén szállító vezetékek, stb.) által érintett területek felhasználását megelőzően az illetékes hatósággal, illetve közmű-üzemeltetővel egyeztetni kell.

(3) A nem közműterülethez tartozó területfelhasználási egységeken belül:

– el kell végezni a védett ivóvíztároló rétegekre veszélyt jelentő, használaton kívüli (nem tömedékelt) fúrt kutak pontos feltárását, nyilvántartásba vételét és szabványos megszüntetését, valamint

– meg kell határozni az ivóvíz-hálózat felújítási ütemét, a veszteségeket feltüntető hibatérkép alapján. Az energiaköltségek csökkentése érdekében korszerű folyamatirányító rendszer építendő ki.

(4) A csapadék- és belvízelvezető főhálózat elemeit fokozatosan ki kell építeni, illetve karban kell tartani. A részlegesen mélyfekvésű, lefolyástalan utcákban (pl: Dáni u.) csapadékvíz átemelő telepítendő.

(5) A városban kiépített vezetékes gázellátó rendszer szükséges bővítése és fokozatos felújítása biztosítandó.

(6) A vezetékes gázzal gazdaságosan nem ellátható területek (Batida, Erzsébet, stb.) kiszolgálására PB tartályos ellátás építendő ki.

(7) A településkép védelme érdekében látványterv készítendő mindazon közmű- és hírközlési létesítmények engedélyezését megelőzően, amelyek magassága a 100 m-en belüli környezetükben megengedett max. építménymagasságot 6,0 méternél nagyobb mértékben meghaladja, vagy egyéb jellemzőivel az épített, illetve a természeti környezetre jelentős mértékben visszahat.

(8) A tervezett tehermentesítő és elkerülő utak által keresztezett közművek működőképességét megfelelő létesítményekkel folyamatosan biztosítani kell.

(9) Szélerőmű-park létesítése a belterülettől déli irányban, mezőgazdasági területen, lakóterülettől legalább 500,0 m távolságra leegyszerűsítendő.

a.) Az elhelyezés feltételei:

aa) megfelelő erősségű, gyakoriságú és magasságú szélenergia potenciál jelenléte (széltérkép),

ab) az R. 31. § (7) bekezdése szerinti látványterv,

ac) a megtermelt elektromos energia szélerőmű-parkon belüli földkábeles elvezetése,

ad) a földtulajdonossal megkötött – az érintett terület rekultivációját (újrahasznosítását) is tartalmazó – bérleti szerződés.

b) megengedhető legnagyobb szélkerék oszlop-magasság: 200 m

c) nem helyezhető el szélkerék:

³⁹ Módosította a 36/2012.(10.25.) Kgy rendelet

- ca) a kijelölt Natura 2000 területen és a nemzeti ökológiai hálózat területein (pl.: védett természeti területek és ezek védőövezete, természeti területek, stb.),
 - cb) erdőterületen,
 - cc) szomszéd település belterületétől, ill. beépítésre kijelölt területétől számított 1000,0 m-en belül,
 - cd) gazdasági- (mezőgazdasági, ipari és kereskedelmi), valamint tanyaépülettől 300,0 m-en belül,
 - ce) számozott utak és közművezetékek közvetlen környezetében, a szélkerék dőléstávolságán belül (dőléstávolság = a szélkerék teljes magassága, azaz az oszlop és a felfelé mutató forgószárny együtt),
 - cf) önkormányzati tulajdonban álló utak tengelye és a turbinatengely közötti távolság min. 50,0 m.
- d.) A tanyák saját energiaellátását szolgáló, legfeljebb 20 kW teljesítményű szélkerekeit a dőléstávolság megtartásával szabad telepíteni.

32. §

Zöldterület

- (1) Zöldterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTEK 27. §-a tartalmazza.
- (2) Az SzT-2-7 terveken jelölt KP jelű közparkok rendezése, valamint az új területek kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) A KK jelű közkertek területe nem csökkenthető, fokozatos felújításukról gondoskodni kell. Ennek érdekében intézkedni kell a közkertek területén engedély nélkül, vagy ideiglenes engedély alapján épült építmények bontásáról, és a visszamaradó terület zöldfelületi kialakításáról.
- (4) A város zöldfelületi karaktere alapján három övezetbe sorolható. Ezekhez a zöldfelületi övezetekhez a következő beépítések tartoznak: - a városközpont történeti magja,
– a nőtt típusú és
– a tervezett derékszögű-hálós településrészek.
- (5) A városközpont területén utcafásításra, pótlásra ill. cserére - a kialakult állapotnak megfelelően - a következő fafajok használandók: japán akác (*Sophora japonica*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), platán (*Platanus X hybrida*), gesztenye (*Aesculus hippocastanum*).
- (6) A nőtt típusú városrészek - Susán, Tabán, Tarján - területén utcafásításra, pótlásra ill. cserére használandó fafajok: ostorfa (*Celtis occidentalis*), ezüsthárs (*Tilia argentea*), akác (*Robinia pseudoacacia*), szivarfa (*Catalpa bignonioides*).
- (7) A tervezett típusú városrészek - Béke-telep, Csúcs, Kincses-telep, Kertváros, Újváros-területén utcafásításra, pótlásra ill. cserére használandó fafajok: virágos kőris (*Fraxinus ornus*), hegyi és gömbjuhar (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides* "Globosum"), gömbakác (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera"), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*).
- (8) A meglévő közterületi fásítások gyümölcsfa egyedeinek cseréjét mindenhol szorgalmazni kell.
- (9) Az SzT-2 terven jelölt 47-es út tervezett elkerülő szakaszainak fásítása a kiviteli tervekkel egyidőben készítenendő útfásítási terv alapján történhet.
- (10) A „Z” jelű, egyéb zöldfelületek – kisméretű, nem bővíthető parkrészek, játszóterek, parlagterületek, beépítésre szánt területek közé ékelődő mélyfekvésű zárványterületek közpark jellemzőkkel alakítandók ki. 1.000 m²-nél kisebb területek – lakossági kezdeményezésre, Közgyűlési Bizottsági támogatás esetén – a csatlakozó lakóterülethez (lakótel/k/ekhez) csatolhatók a településrendezési tervek módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás lefolytatását követően.

(11) A zöldterületek kezelése és fenntartása során a mindenkor hatályos, vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni. (A TERV készítésekor hatályos, a Környezetvédelem helyi szabályairól” szóló 22/1993.(X.11.) Kgy sz. többször módosított rendelet 29-30.§)

(12) Kivételesen indokolt esetben – előzetes Közgyűlési támogató döntés birtokában – sor kerülhet ezen § hatálya alá eső zöldterület építésügyi státuszának szabályos megváltoztatására (övezeti átminősítésére) azzal a feltétellel, hogy az érintett területnek legalább kétszeresét kell egyidejűleg átminősíteni zöldterületté, saját lakókörzeten belül. Ha ez ott területhiány, vagy egyéb méltányolható körülmény miatt nem lehetséges, úgy a pótlás a lakókörzet közvetlen szomszédságában biztosítandó.

(13) A Hősök tere „kőfal” alatti részén térszint alatti személygépkocsi parkoló engedélyezhető azzal a feltétellel, hogy az a tér közösségi használatát nem korlátozhatja, továbbá a műemléki védettségű falat nem károsítja.

(14) A város igazgatási területén minden övezetben és építési övezetben a meglévő értékes növény-, illetve faállomány megvédendő és megőrzendő, az érintett területre készített szakvélemény alapján.

33. §

Erdőterület

(1) Erdőterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.

(2) Az SzT-2 terven pE jellel jelölt mintegy 82 ha területű Kása-erdő, az SzT-5 terven található ~56,0 ha területű volt szanatórium park, valamint az SzT-7 terven jelölt ~15,0 hektáros parkerdő rendeltetése szerint egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdőterület.

(3) A Kása-erdő területén elsősorban sport és szabadidős tevékenységek céljára alkalmas kirándulóerdő kialakítását kell előirányozni.

(4) Építés (épületek, egyéb létesítmények valamint a tervezett gyógyszálló) kizárólag a Kása erdőben, a TERVen "építési hely lehetséges területe" megnevezéssel kijelölt területen engedélyezhető.

A kijelölt terület beépítettsége max. 10% lehet.

Az építhető építménymagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m, illetve kizárólag gyógyszálló esetén max. 12,0 m lehet.

(5) Védelmi célú vE jelű erdőterületek – a Mártélyi üdülőterületen meglévőn túl – az SzT-1 terven kijelölt, túlnyomórészt a központi belterülettől északra, illetve a Csárpateleki úttól keletre, továbbá a 47. sz. út tervezett elkerülő szakasza melletti helyeken alakítandók ki. Telepítésre ajánlottak a következő – a vidékre egykor jellemző kemény- és puhafa ligeterdő társulásokra jellemző – fa- és cserjefajok:

Puhafa ligeterdő – fehér vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P. x canescens*), ezüst hárs (*Tilia tomentosa*), mezei juhar (*Acer campestre*), vénic és mezei szil (*Ulmus laevis*, *U. minor*).

Keményfa ligeterdő – kocsányos tölgy (*Quercus robur*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp *pannonica*), zelnicemeggy (*Padus avium*), ezüst hárs, mezei juhar, vénic és mezei szil.

Cserjék – fagyal (*Ligustrum vulgare*), kányabangita (*Viburnum opulus*), veresgyűrűsom (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spinosa*), galagonya (*Crataegus monogyna*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*).

(6) Az SzT-1 terven a Tisza és a holtágak mentén, a hutlámterekben jelölt meglévő védelmi célú erdőterületek nemesnyárasait fokozatosan természetes erdővé kell alakítani. Javasolt fafajok a fűz-nyár ligeterdők őshonos fajai: fehér fűz (*Salix alba*), fehér és fekete nyár (*Populus nigra*).

(7) A Terven vE jellel jelölt új véderdőterületek beültetését legkésőbb a Tervben védelemre előirányzott fejlesztés megvalósulásának megkezdésével egyidejűleg el kell kezdeni és 5 éven belül be kell fejezni.

(8) Gazdasági célú erdőt telepíteni – a gE jelű meglévő erdőterületeken túl – a mezőgazdasági területeken, az ME jelű területek kivételével bárhol – a TERV módosítása nélkül – a település hosszú távú erdőtelepítési programjának megfelelően lehetséges, különös figyelemmel az A.2.1. Tájrendezési javaslatban jelölt kedvezőtlen adottságú, mg-i termelésből kivonandó ill. funkcióváltásra javasolt területekre.

34. §

Mezőgazdasági terület

(1) A vonatkozó általános előírásokat az 1994. évi LV. törvény (Földtörvény, továbbiakban: Ftv.), továbbá az OTÉK 29. §-a tartalmazza.

(2) Hódmezővásárhely mezőgazdasági területei három övezetre tagolódnak:

a.) Tanyás övezet - jele: MT

b.) Kertes övezet - jele: MK

c.) Egyéb mezőgazdasági övezet - jele: ME

(3) Az MT jelű, tanyás gazdaságok övezetébe tartozó területeken az (1) bekezdésben hivatkozott általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendők:

– Az építmények elhelyezéséhez legalább 400 m², legfeljebb a földrészlet területének 30%-ával azonos méretű, művelésből kivont tanyaudvar, mint alrészlet kialakítása szükséges.

– Az építési hely az ingatlan határaitól legalább 6,0 m távolságban, a terület legmagasabb részén lehet.

– A tanyaudvar beépítettsége max. 30 % lehet, azonban az osztatlan közös tulajdonban lévő telek egészére számított beépítettség nem haladhatja meg az OTÉK 29. § (2) 3. pontjában megengedett (3 %-os) beépítettséget.

– A Hódmezővásárhelyre jellemző szokásokra tekintettel a lakó és a gazdasági funkciók csak indokolt esetben, különösen igényes tömegformálás esetén építhetők össze.

– A létesíthető építmények elhelyezése, megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve történhet.

– A lakóépület földszintes, szimmetrikus nyeregtetővel épülhet, az építménymagasság max 4,5 m, a tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű lehet.

– A gazdasági épület/ek/ építménymagassága max 7,5 m lehet, de ha lakást is tartalmaz, csak 4,5 m.

– Kialakult, a megengedhető max. 3 %-os beépítettséget meghaladó állapot – 2000. január 1-én igazolhatóan már tanyaépülettel beépített ingatlan esetében – a várható jogszabályi módosításokra is tekintettel, az azonos tulajdonban lévő, és a város igazgatási területén elhelyezkedő földrészletek építésjogi szempontból együtt kezelhetők, azonban az így kezelt telkek beépítettsége a bővítés/ek/ után sem haladhatja meg a 3%-ot.

– A tanyaudvar körül max. 1,8 m magas, áttört, drótháló-, vagy deszkakerítés építhető. A kerítés vonala – egyéb előírás hiányában – a határoló dűlőút középvonalától min. 8,0 m, csatorna partvonalától min. 6,0 m távolságba helyezendő.

- Az egyes tanyaudvarokon az engedélyezett beépítéssel arányos beültetési kötelezést kell előíranyozni. A használatbavételi engedély feltételeként minden megkezdett 5,0 m² szintterület után min. 1 fa ültetését kell előírni. A telepítendő fafajok a termőhelyi adottságokat jól tűrő, honos egyedekből választhatók.
 - Amennyiben a földrészlet területe nem éri el a 3.000 m²-t, úgy az engedélyezhető építményekre vonatkozóan a kertes – MK jelű – övezet előírásait kell alapul venni.
 - Amennyiben az állattartás mértéke eléri az üzemi állattartó telep nagyságát, a TERV módosításával új mezőgazdasági üzemközpont kijelöléséről kell gondoskodni.
 - A HÉSZ alkalmazásakor üzemi állattartó telepnek minősül a létesítmény, ha az állatlétszám eléri az állatorvosi bejelentési kötelezettség határát.
- (4) Az MK jelű, kertes gazdaságok övezetébe tartozó – korábban zártkertként nyilvántartott, szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú – területeken az (1) bekezdésben hivatkozott általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőek:
- a 720-3000 m² közötti telkeken legfeljebb egy gazdasági épület építhető, melynek építménymagassága max. 3,5 m, gerincmagassága max. 7,0 m lehet.
 - A tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű félnyereg, vagy szimmetrikus nyeregtető lehet.
 - Új telek kialakítása esetén a megosztással (átosztással) érintett ingatlanok szélessége min. 18,0 m, területe min. 1400 m² lehet.
 - A WC, illetve árnyékszék ürgödre vízhatlanul zárt kivitelben létesítendő.
 - A HÉSZ hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Amennyiben a beépítettség a 3 %-ot meghaladja, úgy csak az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető.
 - Az övezetben az MT jelű övezetben építhető tanya gazdaság akkor létesíthető, ha a telek területe meghaladja a 3000 m²-t, illetve a (3) bek. szerinti feltételek teljesülnek.
- (5) Az ME jelű, egyéb mezőgazdasági övezetbe az SzT-1 terven jelölt ún. védett természeti terület, valamint több, ún. természeti terület – általában gyepek, nád, vízállás – tartozik.
- Az övezetbe tartozó területen építmény létesítése általában nem engedélyezhető.
 - Kivételesen engedélyezhetők a speciális természetvédelmi igényeket szolgáló létesítmények (magasles, őrbódé, stb.).
 - Az övezetben az értékes növénytakaságok és élőhelyek megmaradása érdekében a művelési ág megváltoztatásához az illetékes nemzeti park tevékenységek összehangolása. igazgatóságának engedélye szükséges
 - Az itt található, ún. természetközeli élőhelyek területén a természet-védelmi kezelésnek minősülő tevékenység, illetve természetkímélő gazdálkodás érdekében biztosítandó a vízügyi, erdészeti, mezőgazdasági és védelmi

35. §

Vízgazdálkodási terület

(1) Az vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 30. §-a tartalmazza.

(2) Hódmezővásárhely város vízgazdálkodási területei három övezetbe tartoznak:

a.) általános övezet – jele VT

Ide tartozik a folyók medre, parti sávja és hullámtere, a belvízi és öntözőcsatornák medre és a parti sávja, továbbá az egyéb vízgazdálkodási létesítmények (árvédelmi töltés, vízmű, víztározó) a mártélyi üdülőtömbök és a közösségi építmények területének kivételével.

b) üdülőtömbök övezete – jele üVT

Ide tartoznak a mára kialakult mártélyi üdülőtömbök területe.

c.) közösségi övezet – jele kVT

Ide tartoznak a tervben kijelölt ún. közösségi építmények területei: a vízisporttelepek, strand és kemping, stb.

(3) Az üdülőtömbök övezetében a HÉSZ hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. A műszaki állapot romlása esetén – az életveszély megelőzése érdekében – kizárólag az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető.

(4) Községi övezetben az építési használat megengedhető határai a következők:

Beépítési mód : szabadon álló, legalább 10,0-10,0m – illetve a terv szerinti – elő-, oldal- és hátsókertheljesítésével.

Padozatszint: legalább a mértékadó árvízszint (MÁSZ – 1003 cm), azaz 84,85 mBf szintnek megfelelő, vagy afölötti lehet.

Legnagyobb beépítettség: 5,0%

A padozatszint alatti terület beépítése nem engedélyezhető.

Építménymagasság, a padozatszinttől számítva: min. 2,5m max. 4,5m.

A kerítés szétszerelhető, bármikor lebontható lehet.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: 50,0 %.

A telekterület nagysága: kialakult, illetve min. 3.000 m²

(5) Községi övezetben új építés engedélyezésének feltétele a szennyvízcsatorna hálózat, illetve a befogadó kiépülése, továbbá a meglévő kocsányostölgy faállomány maradéktalan megtartása.

(6) Községi övezetben építhető építmény részletes előírásai:

Tetőidom – az ún. manzárd kialakítás kizárásával – min. 30°, max 40°

Oldalméret min. 6,0m, max. 15,0m.

Tetőfelépítmény vízszintes vetületi hossza a homlokzat hosszának max. egyharmada lehet, és homlokzati oldalanként legfeljebb két felépítmény építhető.

Egy építményen csak azonos – ezen belül a tető hajlásával és héjazatával is azonos kialakítású tetőfelépítmény építhető.

(7) az egyes építményekhez kizárólag a következő anyagok használhatók:

– alépítmény: vasbeton, vagy fém – utóbbi az alumínium kivételével – min. 4,5 m tengelytávolság kiosztásban,

– felépítmény függőleges fala: fa, vagy fával burkolt, fedőfesték alkalmazásának kizárásával,

– tetőhéjazat: máztalan égett cserép (piros, vagy barna színű) vagy síkpala, továbbá vörösréz, illetve festetlen patinázott egyéb fémlemez.

(8) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a 46/1999. (111.18.) Korm. rend. értelmében a szakfeladatok ellátásához a következő szélességű parti sáv hagyandó szabadon:

a./ a Tisza partélétől 10,0 m,

b./ egyéb vízfolyások mentén 6,0-6,0 m,

c./ holtágak, továbbá tározók, belvív- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 3,0-3,0 m

(9) A vizek természetes lefolyásának akadályozására alkalmas művek (út, vasút, csatorna, üzem, egyéb építmény, nyomvonalas létesítmény, stb.) építtetője, illetőleg fenntartója a természetes lefolyás biztosításáról az illetékes vízügyi szerv előírásainak megfelelően gondoskodni köteles.

(10) Az egyéb belterületeken az ivóvízellátásra létrehozott kutak vizének magas metántartalma miatt meg kell szüntetni a hidroforos üzemmódot.

(11) Az új záportározók TERVen kijelölt területére – előzetesen – zöldfelület-rendezési terv készítenendő.

35/B §⁴⁰

Különleges beépítésre nem szánt terület

(1) Az általános előírásokat az OTÉK 30/B §-a tartalmazza.

A városi sportlőtér építményeit a területet keresztező szénhidrogén-vezetékek és védőtávolságuk figyelembe vételével lehet kialakítani

(3) Különleges beépítésre nem szánt területbe tartoznak a TERV szerint **BT** jellel ellátott bányaterületek is.

(4) Bányatelken, illetve bányászattal érintett területen végezhető tevékenység a vonatkozó jogszabályok szerint engedélyezhető.

(5) Újabb bánya nyitásának engedélyezéséhez akkor nem szükséges a TERV módosítása, ha a külszíni bányászattal érintett területen a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. tv. (továbbiakban: Bt) 26. §-a alapján megállapított bányatelek van, és együtt teljesülnek a következő feltételek:

a./ a bányatelek jogosítottja (bányavállalkozó) a bányászati tevékenységre (lefedés, kitermelés) egyidejűleg 5 hektárnál kisebb területet vesz igénybe,

b./ a bányászati tevékenységgel igénybe vett területeket 2 éven belül eredeti művelési ágába, vagy a kivett hely megnevezése szerint visszaállítja (rekultiválás, tájrendezés)

(6) Ásványi nyersanyagot csak a Bt 26. §-a szerint megállapított bányatelek területéről szabad kitermelni.

35/C §⁴¹

(1)⁴² Különleges beépítésre nem szánt területbe tartoznak a Terv szerint **Knh** jellel jelölt horgászterületek és a **Kns** jellel jelölt rekreációs területek.

(2) A **Knh** jelű horgászterületeken kizárólag horgásztanya építhető, a következő feltételekkel: Beépítési mód: szabadonálló. Az előkert mérete: min. 10,0 m.

Építménymagasság: max. 3,0 m; a tetőidom 35°-45° közötti, szimmetrikus nyeregvető.

A horgásztanya fából, faszindely, vagy nádtetővel építhető, telkenként bruttó min. 30 m², max. 40 m² területtel.

Az egyes horgásztelek mérete: min. 800 m²

Az építés engedélyezésének feltétele a zárt szennyvízgyűjtő megléte.

(3) A **Kns** jelű, rekreációs célokat szolgáló sport-, strand- és szabadidőközpont területén a rendeltetészerű használathoz szükséges kereskedelmi-, szolgáltatási-, szálláshely- és sportépítmények létesíthetők.

(4)⁴³ Az építményeket szabadon álló módon lehet elhelyezni. A zöld- és a vízfelület együttes aránya a terület legalább 80 %-a legyen.

(5) A létesíthető építmények megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve történhet. Az illeszkedés érdekében a külső homlokzatokon nem alkalmazható: bitumenes zsindegy, hullámpala, vagy fémlemez tetőfedés, 0,30 m-nél magasabb nyersbeton lábazat, fém nyílászáró, továbbá harsány, vagy erőteljes (világító, ún. „neon”) színezés.

⁴⁰ Hatályba léptette a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet, módosította a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

⁴¹ Hatályba léptette a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet, 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

⁴² Módosította a 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet

⁴³ Módosította a 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet

(6)⁴⁴ Az építés engedélyezésének alapszabályai:
A létesíthető épület/ek egyenkénti bruttó területe max. 250 m²
Építménymagasság max. 7,5 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye,
azaz a
megengedhető legnagyobb építménymagasság: 100 m² szintterületig max. 4,5 m,
200 m² szintterületig max. 6,0 m,
200 m² szintterület fölött max. 7,5 m

(7) A (6) bekezdésben foglalt alapszabályokat meghaladó területű, építménymagasságú és tetőidomú épületek tájba illesztésének megítélése az illetékes tervtanács hatásköre. Az engedélyezési dokumentáció kötelező eleme a tervtanácsai állásfoglalás.

(8)⁴⁵ Az R 30. § (15) szerint számítandó gépjármű- és kerékpártárolókat a **Kns** jelű területen belül, illetve – 2,0 hektárt meg nem haladó létesítmény esetén – az OTÉK 42. § (11) bek., vagy a mindenkor hatályos helyi parkolórendelet szerint kell elhelyezni.

36. §

Közterületek felhasználásának szabályai

(1) A város közterületeinek TERV szerinti felosztása:

a./ közlekedési célú közterület, illetve

b./ nem közlekedési célú közterület

(2) A közlekedési célú közterületekre vonatkozó szakági előírásokat a 30. § tartalmazza.

(3) A nem közlekedési célú közterületek a közparkok és közkertek – melyekre vonatkozó szakági előírásokat a 32.§ tartalmazza – illetve a különböző, ún. egyéb felületek.

(4) A (3) pontban említett egyéb felületek, vagy potenciális zöldfelületi elemek – többnyire gondozatlan "hulladékterületek", vagy felhagyott anyagnyerőhelyek – rekultivációját, ezzel a város zöldfelületi rendszerébe kapcsolását biztosítani kell.

(5) A felhagyott anyagnyerőhelyek rekultivációját megelőzően részletes feltárást kell végezni a természeti értékek, (élőhely-együttesek, környezetföldtani, vízügyi adottságok stb.) vizsgálatával.

(6) Építményt közterületen elhelyezni az OTÉK 39. § általános előírásai, valamint a városközponti közterületek szabályozásáról szóló 9/1998.(02.26) Kgy. sz. önkormányzati rendeletnek megfelelően lehet.

(7) Az OTÉK 32. § szerinti létesítmények – a köztárgyak és hulladékgyűjtők kivételével – kizárólag terepszint alatti kialakításban engedélyezhetők.

37.§.⁴⁶

Környezetvédelem

(1) A terv végrehajtása során a környezetvédelem helyi szabályairól szóló, többször módosított 22/1993.(10.1 I.) Kgy. sz. rendelet (továbbiakban: R) előírásai a következő pontokban foglalt módosításokkal és kiegészítésekkel együtt érvényesek.

(2) Az R 5. §-a kiegészül a következő (3)-(5) bekezdésekkel:

⁴⁴ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

⁴⁵ Módosította a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

⁴⁶ Hatályba léptette a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

(3) Az egyes építési övezetekben, illetve övezetekben megengedhető környezeti határértékek a vonatkozó általános szabályok szerint elfogadható értékeket nem haladhatják meg.

(4) Különös figyelmet kell fordítani az építési engedélyezési eljárásban azokra az esetekre, amikor a területfelhasználási és övezeti hovatartozás változatlan marad, de egyes épületek rendeltetése, az alkalmazott technológia úgy módosul, hogy az a környezeti terhelést növeli, zaj-, illetve porártalommal járó tevékenység lakóövezetben korlátozással, a szomszédos ingatlanok fokozott védelmének biztosításával, egyedi telephely, illetve működési engedélyezési eljárással telepíthető.

(5) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek engedélyezése során a 152/1995. (XII. 12.) sz. Kormányrendelet előírásait figyelembe kell venni. (6) Az R V. fejezete (a vizek védelme) kiegészítendő a következő (7)-(9) bekezdésekkel:

(7) A Tisza mederététől mért 10,0 m-es közvetlen parti sáv a lefolyó nagyvizek levezetése érdekében szabadon tartandó.

(8) Az I. rendű árvízvédelmi fővonal, valamint a körtöltés (önkormányzati kezelésben lévő, II. rendű árvízvédelmi vonal) lábaitól számított mindkét oldali 10,0-10,0 m széles védősáv a töltés karbantartási munkálatok számára szabadon tartandó.

(9) A fővédvonal és a körtöltés közművekkel való keresztezése csak az illetékes vízügyi szerv engedélyével, az előírásainak megfelelően történhet.

(10) Az R 21. § (a levegő védelme) módosítása:

a.) Kiemelten védett kategória: kiegészül a kórház tömbjével, illetve a

b.) Védett II kategória: kizárólag az Erzsébeti úti iparterület TERV szerint kijelölt része marad, a Kutasi úti területek a védett I kategóriába kerülnek.

(11) Az R XII. fejezete (zaj- és rezgésvédelem) 68. § (I) bekezdéséhez, a fokozottan védett területhez sorolandó az Erzsébet Kórház tömbje.

Az egyes területfelhasználási egységek védelme érdekében szükséges védőberendezésről (pl.: zajvédő kerítés) a megengedett határérték feletti környezeti terhelést okozó saját telkén köteles gondoskodni.

A tervezett tehermentesítő út déli oldalán húzódó újvárosi lakóterületek védelme érdekében – az érintkező szakasz teljes hosszában – zajvédő kerítés létesítendő, továbbá biztosítandó a Terv szerinti ültetési kötelezettség megvalósítása.

(12) **Knh** jelű horgászterületen – a tömböt északkeletről határoló utca mentén, saját telekterületen – max. 3,0 m magas zajvédő kerítést építhet, akit a szomszédos lakóterület közelsége zavar.

(13) Az erősen allergizáló parlagfű és egyéb egészségre veszélyes gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással, a beépítésre szánt, tervezett, valamint tartalék területek ideiglenes, illetve mellékhasznosításával meg kell akadályozni.

(14) A környezetre jelentős mértékű zavaró hatást gyakorló létesítmények elsősorban a nagy állattartó telepek, és bűzös tevékenységet folytató ipari üzemek - esetében, megfelelő technológiai korszerűsítésekkel el kell érni a jelenlegi környezetszennyezés elfogadható szint/határérték alá csökkenését.

(15) Az állatok tartására vonatkozó 43/ 2001.(12.18.) Kgy. sz. rendelet 3.§ (2) bekezdése szerinti I. övezet – állattartásra szolgáló új melléképület építése nem engedélyezhető – eredeti felsoroláson túl kiegészül: „Ezen övezetbe tartozik továbbá minden lakótelek, amely hátsó, vagy oldalsó telekhatárával közparkkal (pl. Borz – Szellő sor – Török utcával határolt tömb) illetve egészségügyi, művelődési, oktatási, vagy gyermeknevelési intézménnyel érintkezik.”

38. §

Táj- és természetvédelem

- (1) Az 1996. évi LIII. törvény előírásai, valamint a 4/1999.(V.5.) KöM rendelettel módosított 3/1997.(1.8.) KTM rendelet szerint az SzT-1 terven jelölt cca. 1130 ha nagyságú, a Kardoskúti Fehér-tóhoz csatlakozó terület a Körös-Maros Nemzeti Park területéhez tartozik.
- (2) Országos jelentőségű védett területek még az SzT-1 terven jelölt – a város igazgatási területén található– Mártélyi Tájvédelmi Körzet, valamint a Natura2000 területek.
- (3) Az (1) pontban hivatkozott törvény 23.§ (2) bekezdése alapján országos jelentőségűnek minősülő védett természeti terület még minden kunhalom.
- (4) A védett területek részben a Kiskunsági Nemzeti park (Mártélyi Tájvédelmi Körzet), részben a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságának felügyelete alá tartoznak. Kezelésüknél a (1) pontban említett törvény, valamint jelen HÉSZ, továbbá a természetvédelmi hatóság előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Helyi jelentőségű természeti területek ill. értékek a 37. § (1) pontjában hivatkozott R 35.§ (I) bekezdésében felsorolt zöldfelületi elemek (közparkok, fasorok, fák).
- (6) Az előző pontban említett paragrafus (1) bekezdése kiegészítendő a következőkkel:
Petőfi utcai kőrisek (45 db), Csomorkányi u. 17. sz. előtti tölgy, Hősök tere 1 db fekete nyár, Kistópart utcai parkolóban 1 db tölgy, Kossuth téri tölgyek (5 db), tiszafák (10 db), jegenyefenyő (1 db), Klauzál u. 78. tölgy (1 db), valamint külterületen az un. Tiszai út körtöltéstől Körtvélyesig terjedő szakaszának fehér és fekete nyár, mezei szil és amerikai kőrís fasora.
- (7) Ugyancsak biztosítandó az SzT-1 terven – H – jellel jelölt un. védett természeti területek – a téglagyári bányagödrök szépen regenerálódott, vízállásos, nádas, gyepes-bozótos élőhely-együttese, sztyeppi maradvány növényfajokkal és gazdag fészkelő madárállománnyal – helyi védelme.
- (8) a/ A város igazgatási területén – a kulturális örökség meghatározó részeként – védeni kell a már feltárt, illetve a későbbiekben feltárandó régészeti területeket.
b/ Az egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt (kun) halmok, kurgánok, templomhegyek, földvárak ex lege védettek.
c/ A b. pont alattiak területén , valamint a pontsorról (···R···) jelölt régészeti területeken és azok védőövezetében mindennemű földmunkával járó tevékenységhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges. A külterületen elszórtan előforduló több száz régészeti lelőhelyre tekintettel az illetékes múzeum képviselőjével minden építési engedélyezést megelőzően egyeztetni kell.
- (9) Az SzT-1 jelű Terven jelölt „országos jelentőségű régészeti lelőhelyek” – pl. Gorzsa, (Czukormajor), Kökénydomb, Szakálhát, Csomorkány, stb. – a vonatkozó állami jogszabályok erejénél fogva védettek.
- (10) A felhagyott anyagnyerőhelyek (homokbányák) rekultivációja biztosítandó.

39.§.

Helyi építészeti értékvédelem

(1)- A helyi védelem célja Hódmezővásárhely város egyedi építészeti-városépítészeti arculatának, sajátos megjelenésének, jellegzetességeinek, építészeti-, településképi-, településszerkezeti értékeinek, a térség kiemelkedő hagyományainak, a helyi emberek tudását és kultúráját hitelesen tükröző épített környezetének megőrzése. (Az országos – állami – védettségű objektumok /műemlékek/ és területek /műemléki környezetek/ védelméről az 1997.évi LIV törvény gondoskodik.)

(2) A város területén védeni kell a történetileg kialakult építészeti, városképi hagyományokat, jellegzetességeket, az épített környezet értékeit. Épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése csak környezetbe illően, a beépítési, telekhasználati, homlokzatképzési, anyaghasználati hagyományok figyelembe vételével történhet.

(3) Az illeszkedés alapszabályait a HÉSZ 5. § (4)-(6) pontjai, illetve az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.

(4) A város történetileg, építészeti legjellegzetesebb, legértékesebb városszerkezeti elemeit, épületeit, építményeit, védetté kell nyilvánítani.

(5) A védettség fokozatai az alábbiak: a.) országos (műemléki) védettség b.) helyi védettség

(6) A város műemléki környezeteinek határát, illetve az országos védettségű műemlékeket az SzT-2 jelű tervlap tünteti fel.

(7) A továbbiakban (feltételezhetően) műemléki védelemre kerülő területek, illetve épületek az országos védelemről szóló határozat meghozataláig helyi védelemben részesítendőek.

(8) A (4) bekezdésben felsoroltakat, – amennyiben országos (műemléki) védettségük nem indokolt – helyi védelemben kell részesíteni.

A helyi védettség kategóriái az alábbiak:

helyi területi védelem– HT)

helyi egyedi védelem (H1, H2)

(9) Helyileg védett terület (HT) a város olyan összefüggő része, melynek műemléki védettsége nem indokolt, de a jellegzetes, egyedi településszerkezet legősibb emlékeit őrzi.

Helyileg védett terület a városban: Susán és Tarján, illetve Tabán városrészeknek a TERV-en körülhatárolt része.

(10) A helyileg védett területeken meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, az utcák vonalvezetését azok szabálytalanságaival együtt. Új telek kialakítása, telek átalakítása csak a meglévő adottságokkal összhangban történhet.

(11) Helyileg védett objektum (H1, H2) a város építészeti karakterét legmarkánsabban őrző, a TERV-en kék sorszámmal megjelölt épület.

H2 esetében a védelem a teljes épületre, azaz annak tömegére, homlokzati kialakítására – színezéssel együtt – és külső anyaghasználatára terjed ki,

H1 esetében a H2-nél felsoroltakon túl az egyes épületek (jellemzően közintézmények) belső kialakítására is vonatkozik.

(12) Helyileg védett objektumok tömegét, homlokzatát, tetőformáját, anyaghasználatát – H 1 esetben belső értékeit – eredeti kialakításukban kell megtartani, illetve felújításkor abba visszaállítani.

(13) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését, vagy funkcióváltását a védettség önmagában nem akadályozhatja, elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.

a.) A bővítést úgy kell megoldani, hogy az eredeti épület tömege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe – H1 esetében értékes belső tereinek jellege – a lehető legkisebb mértékben változzon és a tervezett bővítés, átalakítás a régi épület formálásával, anyaghasználatával összhangban legyen.

b.) A szabályosan, engedéllyel lebontott védett épület helyére kerülő új épültre is érvényesek az a.) pontban foglalt építészeti minőségi követelmények.

c.) Az egyes védett épületek funkcióváltása esetén mérlegelni kell az önkormányzati tulajdonba vétel, illetve a védelmet jobban szolgáló hasznosítás lehetőségét.

(14) "Helyileg védett objektum" (H1, H2) esetében az épület, építmény külső megjelenését (homlokzat, tömeg-, tetőforma, tetőfelépítmény, kémény, stb.), illetve H1 esetében a védett belső jellegzetességeit módosító, építési engedélyköteles munkákra elvi építési engedélytervet kell készíteni, az egyébként szokásos munkarészeken felül a következő kiegészítésekkel:

a.) homlokzat megjelenését érintő munkák esetén a meglévő és tervezett homlokzatok tervét M=1:100 léptékben,

b.) tömeg, illetve tetőforma megjelenését érintő munkák esetén

– a meglévő és a tervezett állapot helyszínrajzát a tetőidom pontos ábrázolásával M= 1 250 léptékben,

– a meglévő és tervezett homlokzatok tervét M=1:100 léptékben,

– a megértéshez szükséges számú metszetet M=1:100 léptékben.

c.) H1 belső átalakításakor a meglévő és a tervezett állapot alaprajzi terveit M=1:100 léptékben.

(15) Mind az elvi-, mind végleges építési engedélyterveket benyújtás előtt a városi főépítésszel és a helyi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

(16) Helyileg védett épület bontási engedélye csak az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén adható ki:

– bontási dokumentáció (rajzi és fotó)

– a védettséget megszüntető önkormányzati döntés (Határozat) másolata.

(16A) A helyi egyedi védelem legfontosabb, sajátos szakmai szabályai:

– megőrzendők, illetve helyreállítandók az épület egészének és részleteinek geometriai formái, azok rész- és befoglaló méretei, eredeti anyaghasználata, nyílászárói, épülettartozékai, stb.,

– ennek érdekében tilos alkalmazni műanyag-redőnyt, fém, vagy fémhatású üvegosztást, domború („TV”) üvegezést, fémlemezfedést, műanyag ereszcatornát, környezettől idegen, harsány („neon”) színezést,

– tetőtér beépítése esetén csak síkban fekvő tetőablak létesíthető,

– színezés csak a két szomszédos épület színezésével összhangolt, illetve harmóniába hozott színterv alapján engedélyezhető,

– információ-hordozó (cégfelirat, reklámtábla, cégér, stb.) elhelyezése – közterületről látható helyen, építési engedély alapján – a homlokzat erre alkalmas falmezőiben történhet oly módon, hogy ne takarjon építészeti tagozatot – több rendeltetési egység esetén azok stílusa, mérete, anyag- és színhasználata összehangolandó, illetve egységesítendő,

– utcai homlokzaton és tetőfelületen, továbbá az ingatlanok elő- és oldalkertjében, illetve kerítésén hírközlési, gépészeti és energetikai berendezések, valamint ezek szerelvényei látható módon nem helyezhetőek el.

(16/B) Ha az egyedi védelmet élvező épület egy részét, vagy részletét korábban szakszerűtlenül, a hiteles állapotot meghamisító módon alakították át (pl. felületképzés, tagozatok, nyílászárók, tetőfelépítmények, stb.), és az eredeti (építéskori) állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat épen fennmaradt elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok formaelemeinek helyszínre adaptálásával kell helyreállítani.

(17) Védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére bárki javaslatot tehet. A városi főépítészhez benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell az építmény/terület adatait (utca, hsz., hrsz., tulajdonos, kezelő, stb.), fotódokumentációt, helyszínrajzot, valamint építész-, illetve településtervezési jogosultsággal rendelkező szakember által készített szakvéleményt.

(17/A) A kérelmet a városi főépítész a tervtanáccsal véleményezteti, majd annak támogatása esetén értékvédelmi szakvéleményt készít az érintett ingatlanról (területről), amely annak város- és építészettörténeti, építészeti és műszaki jelentőségét, illetve állapotát mutatja be.

(17/B) A helyi védelemre irányuló eljárás megindításáról – az értékvédelmi dokumentáció kivonatának véleményezés céljából történő megküldésével egyidejűleg – tájékoztatni kell a tulajdonost, a műemlékvédelmi hatóságot, az állami főépítészt, továbbá a védendő területen érintett közművek üzemeltetőit. A javaslattal kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban tehetnek észrevételt.

(17/C) Az építészeti örökség jelen Szabályzattal meghatározott körén kívüli elemei a továbbiakban akkor kerülnek helyi védelem alá, ha a Közgyűlés a Polgármester előterjesztése alapján védetté nyilvánítja azokat. A Közgyűlés a beérkező és szabályosan előterjesztett igényeket évente egy alkalommal tárgyalja.

(18) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell:

- az ingatlan tulajdonosát, kezelőjét, használóját,
- a védetté nyilvánításra, megszüntetésre javaslattevőt, és
- a városi főépítészt.

Területvédelem esetén a helyben szokásos módon, közszemlére tétel, illetve a sajtó útján is közölhető a védetté nyilvánítás.

(18/A) A helyi védelem alá helyezés, illetve megszüntetés tényét a Közgyűlési döntéstől számított 60 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(18/B) A helyi védelem alatt álló ingatlanokról naprakész nyilvánítást kell vezetni, amelyet a városi főépítész felügyeli.

(18/C) A helyi egyedi és területi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a helyi védelem alatt álló építészeti érték megsemmisült,
- a (17) bekezdésben előírt szakvéleményben foglaltak szerint a védelem megszüntetése indokolt.

(18/D) Helyi védelem alatt álló épület, épületrész csak a védelem megszüntetése után, jogerős bontási engedély alapján bontható le.

(18/E) Az engedély nélküli bontás, vagy átalakítás szabálysértésnek minősül és a mindenkor hatályos jogszabályok szerint szankcionálandó.

(19) A helyi védelem alá vont objektumok címlistáját és besorolását (H₁ H₂) a 10. sz. Melléklet tartalmazza.

(21) Külterületen, az MT jelű, tanyás gazdaságok övezetében védeni kell – mai igényeket is kielégítő módon – a tanyás építkezések hagyományait, mint a városra jellemző népi építészet emlékeit, illetve környezeti értékét.

(22) A közterületek kialakítását (burkolatok, utcabútorok, reklámok, stb.) különösen védett területen - a környezet hangulatához illően, idényes kialakítással kell megvalósítani. Védett létesítmény esetében biztosítani kell a közvetlen környezet megfelelő színvonalú kialakítását, az oda nem illő létesítmények áthelyezését, ill. eltávolítását.

(23) A város beépített és beépítésre szánt területein az egyes közműüzemeltetők és -szolgáltatók által végzett hálózatbővítés-korszerűsítés építése során az épületek utcai homlokzatán, valamint a közterületekkel határos egyéb felületeken (pl.: kerítés) vezeték- és egyéb szerelvényépítés nem engedélyezhető, az épített környezet minőségét rontó, igénytelen köztárgyak, közmű- és egyéb vezetékek, műtárgyak fokozatosan felszámolandók, illetve megfelelő módon átépítendőek

(24) A közterületi képzőművészeti alkotások (szobrok, díszkutak, stb.) állításának szabályaira és védettségi fokozatának megállapítására külön rendeletet kell alkotni. A rendelet elkészültéig minden köztéri alkotás elhelyezését megelőzően ad-hoc bizottságot kell létrehozni, mely dönt a jelenleg szabályozatlan kérdésekben (pl.: kiről készülhet köztéri szobor, hol helyezhető el, stb.) A köztéri alkotások építési engedélyezési terveit – az eljárás megindítása előtt – véleményeztetni kell az Építészeti-Műszaki Tervtanáccsal.

39/B. §⁴⁷

Tájképvédelmi terület övezete

(1) Az övezetben létesíthető építmények elhelyezése, megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve, a 41. § (12) bek. b.) pontjában felsorolt hagyomány- és tájidegen anyagok és színek kizárásával történhet. Az építés engedélyezésének alapszabályai:

A létesíthető épület bruttó területe max. 200 m²

Építménymagasság max. 4,5 m

Tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető lehet.

(2) Gazdasági épület kizárólag mezőgazdasági területen, az R 34. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint létesíthető.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt alapszabályokat meghaladó területű, építménymagasságú és tetőidomú épületek tájba illesztését külön jogszabályban meghatározott látványterv készítésével kell igazolni.

39/C. §⁴⁸

Történeti települési terület övezete

(1) Az övezetbe tartozó, ún. „településkép-védelmi területek” a következők:

a.) műemléki környezet, határának jele: ---MK---

b.) helyileg védett terület, határának jele: ---H---

c.) országos jelentőségű régészeti terület, határának jele: ····R····

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt elemek közül az

a.) pontba tartoznak a vonatkozó jogszabály szerint az egyes műemlékek köré kijelölt környezet területei,

b.) pontba tartoznak Susán, Tabán és Tarján városrészeknek TERV-en jelölt részei,

c.) pontba tartoznak:

Kökénydomb (Gorzsa): a Tiszai-kultúra európai hírű lelőhelye,

Gorzsa-Czukormajor: újkőkori település, kora bronzkori, ill. népvándorláskori telep, valamint a Kéró ősi folyó medre,

Szakálhát: újkőkori, eddig ismeretlen kultúra névadó lelőhelye,

⁴⁷ Hatályba léptette a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet, módosította a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet

⁴⁸ Hatályba léptette a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet

Csomorkány: a templom és sáncárok körül cca. 320 hektár nagyságú mezőváros területe.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt elemeket a TERV kijelöli.

(4) Az övezetbe tartozó területeken a vonatkozó általános szabályokon (pl.: Országos Területrendezési Terv 22/B, Megyei Területrendezési Terv, stb.) túl az R 5. és 39. §-ában részletezett illeszkedési, továbbá értékvédelmi előírások érvényesítendőek.

39/D. §⁴⁹

Az Önkormányzat szerepvállalása az építészeti értékvédelemben

(1) Országos, vagy helyi védelem alatt álló épület hasznosítása során – a befektető többletráfordításainak ellensúlyozásaként, az általánosan érvényesíthető adókedvezményen túl, különleges településrendezési okból – további kompenzációs lehetőségek érvényesíthetők.

Az érvényesítés feltételei:

- a) az érintett védett épület felújítása/helyreállítása az eredetinek megfelelő formában, hitelesen és szakszerűen történjen,
- b) a hasznosítás a lakófunkció kizárásával, kizárólag közösségi célú legyen, ezáltal kiemelt közösségi érdeknek minősüljön,
- c) a tervezett hasznosításhoz szükséges telekbővítés – a környező tulajdoni és beépítési jellemzők alapján – kizárható legyen.

(2) Az (1) bekezdésben részletezett feltételek együttes teljesülése esetén – együttesen és külön-külön is – alkalmazható engedmények:

- a) a beépíthetőség az egyes övezetekben az OTÉK szerint megengedett mértékig, a következők szerint növelhető:
 - Nagyvárosias lakóterületen max. 80 %
 - Kisvárosias lakóterületen max. 60 %
 - Kertvárosias lakóterületen max. 30 %
 - Falusias lakóterületen max. 30 %
 - Településközpont és központi vegyes területen: max. 100 %
- b) az előírt parkolóhelyek száma – a vonatkozó Kgy. rendelet alapul vételével – max. 60%-ban megváltható.

A parkolóhelyek árát a minimálbér függvényében, az előzetes megállapodást rögzítő szerződésben kell meghatározni.

(3) Helyileg védett városrészek (R 39.§ (9) bek. szerint) és a Belváros (határai: Holló u.– Pálffy u.– Teleki u.– Tánicsics M. u.– Kálvin tér – Andrássy út – Kaszap u.– Tóalj u.– Hősök tere – Kodály u.– Árvíz u.– Vajda u.– Lázár u.– Damjanich u.) területén országos, vagy helyi védelem alatt álló épület, illetve 1945. előtt épült polgárház hiteles és szakszerű felújítása, továbbá lakó-funkcióra történő hasznosítása az (1) bekezdésben foglaltakhoz hasonlóan különleges településrendezési/közösségi érdek, ezért ezek az építési munkák rendkívüli anyagi támogatásban részesíthetők. A támogatás odaítélését és mértékét – az épület elhelyezkedése, nagysága és műszaki állaga, illetve az Építészeti Tervtanács szakvéleménye alapján – a vonatkozó Kgy. rendelet határozza meg.

⁴⁹ Megállapította a 22/2014.(XI.19.) önkormányzati rendelet.

40. §⁵⁰

Védett és védőterületek

- (1) Védőterületek általános szabályait az OTÉK 38. § tartalmazza.
- (2) A szeméttelp, szennyvíztisztító, dögtemető és az ÁTEV TERVen kijelölt védőterületein lakást is tartalmazó új tanya, vagy egyéb, emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőövezetet igénylő létesítmény építése nem engedélyezhető.
- (3) A város beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) területein elhelyezkedő, a TERVen kijelölt további védőterületeken, valamint az mGk és iGk jellel jelölt üzemi területek 300 méteres körzetén belül – az ún. "szerzett jogokra" tekintettel – a (2) pont szerinti létesítmények építése csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) A meglévőknél túl további védőterületet igénylő létesítmény engedélyezésének feltétele az (1) pont szerinti 38. § (7) bekezdésének megfelelően – azaz saját területen belül – kialakított védőterület.
- (5) A TERVen feltüntetett, valamint a léptécből eredően nem ábrázolt, azonban szövegesen megfogalmazott – pl.: HÉSZ 30. § (3), (4), 35. § (3), 37. § (7), (3) – illetve más általános szabályokban megkövetelt védőtávolságokat a TERV végrehajtása során figyelembe kell venni.
- (6) Az SzT-1 terven feltüntetett, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő létesítmények (pl.: elektromos, illetve szénhidrogén szállító vezetékek, stb.) által érintett területek felhasználása során a vonatkozó jogszabályok előírásait figyelembe kell venni.
Ezek a kijelölt védő-, illetve biztonsági területek a következők:
400 kV-os villamos vezeték mentén 40-40 m
120 kV-os villamos vezeték mentén 20-20 m
20 bar-nál nagyobb nyomású Gázvezeték mentén 30,0-30,0 m
6-20 bar közötti nyomású gázvezeték mentén 6,0-6,0 m
Figyelőkút körül R=50,0 m
- (7) A D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó építmények közötti tűztávolságot, telepítési távolságot az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján a tűzvédelmi hatóság állapítja meg.
- (8)⁵¹

41. §⁵²

A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai

- (1) Az Étv 17. § a.)-i), pontjaiban felsorolt sajátos jogintézmények közül az a.) pont alatti építésjogi követelmények általános előírásait az Étv. 18-19. §-ai tartalmazzák. A TERV, ill. a HÉSZ elfogadásával az előírt követelmények teljesülnek.
- (2) Tilalmak - a vonatkozó általános szabályokat az Étv. 20-22. §-ok tartalmazzák.
Az építési tilalom alá helyezett területeken – az általános szabályokon túl, a kártalanítási igény kizárásával, a későbbi átalakítás, vagy lebontás kötelezettségével és ideiglenes jelleggel – kizárólag üzemi termelő és tároló építmények létesíthetők, a terület max. 10 %-os beépítettségig.
- (3) A város területén elrendelendő tilalmak három csoportba sorolhatók:

⁵⁰ Módosította a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 14/2010.(04.30.) önkormányzati rendelet

⁵² Módosította a 36/2012.(10.25.) Kgy. rendelet, a 10/2014.(03.31.) Kgy. rendelet, a 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

- a.) változtatási tilalom,
- b.) határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom,
- c.) feltételhez kötött telekalakítási és építési tilalom.

(4) Változtatási tilalom – az RSzTK-val jelzett területeken – a HÉSZ hatályba lépésével egy időben rendelő el. Amennyiben az előírt terv három éven belül nem készül el, úgy a továbbiakban a területet tartalékterületként kell kezelni, a vonatkozó előírások érvényesítésével.

(5) A határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom területein – a TERV által kijelölt, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében tilalmazott területeken (vasútvonalak, útnyomvonalak mentén. védőövezetet igénylő létesítmények körül) – biztosítani kell, hogy a jelenleg beépített területek ne újuljanak meg, hanem fokozatosan a környezeti hatás által nem veszélyeztetett (pl. nem állandó emberi tartózkodásra szolgáló) funkciót kapjanak. Az általános szabályok szerinti, egyszeri max. 25 m²-es bővítés engedélyezésének feltétele az előirányzott funkcióváltás.

(6)⁵³ Feltételhez kötött telekalakítási és építési tilalom a TERV szerint a következő esetekben rendelő el:

- a.) az északi elkerülő út Szeged felőli fejsomópontjánál (hrs.: 1633/13) az új terület felhasználás érdekében szükséges építési tevékenység megkezdésének feltétele, hogy az illetékes Bányakapitányság bányászati tájrendezést elismerő határozata jogerőre emelkedjen.
- b.) Az Ötvenhat mártír utca folytatására kijelölt területen a tilalom az út építéséig tartandó fenn.
- c.) A 6473-6474-6475 hrsz. tartalék iparterületen a tilalom a beépítési feltételek meghatározását célzó környezetföldtani feltárás elkészültéig tartandó fenn.

(7) Telekalakítás: az Étv. 23-24. 5-ban foglalt általános szabályokon túl a lakóterületek kialakult övezetében érvényes helyi előírást a HÉSZ 6. 5 (3) bekezdése rögzíti.

(8) Elővásárlási jog: az Étv. 25. § figyelembe vételével az önkormányzat elővásárlási jogát kell elrendelni a településközpont vegyes területeken (tVk és tVt jelű), valamint minden területfelhasználási változással érintett területen (pl: a Tóalj utca északi és nyugati oldalán zöldterületté váló lakótelkek, útkorrekcióval érintett területek, stb.).

(9) Kisajátítás: az Étv. 26. § szerinti kisajátításra akkor kerülhet sor, ha az előző pontban foglalt elővásárlási jogával az önkormányzat nem tudott élni, és a TERV szerinti közérdekű cél megvalósítása esedékessé válik.

(10) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés: az Étv. 27. §-ban megfogalmazott szabályokat a HÉSZ 2. § (6) bekezdés esetén lehet érvényesíteni.

(11) Útépítési és közművesítése hozzájárulás: a HÉSZ 42. j (3)-(4) bekezdés szerint lehet érvényesíteni.

(12)⁵⁴ Településrendezési kötelezések: az általános előírásokat az Étv. 29. § tartalmazza.

a) Beépítési kötelezettség: a beépítésre szánt önkormányzati tulajdonú területek tulajdonjogának átruházása, vagy beépítésének vállalkozásba adása esetén az érintett területre max. 4 évre szóló beépítési kötelezettséget kell érvényesíteni. A beépítés elmaradása esetén az ingatlan tulajdonjoga ismét az önkormányzatot illeti.

b.)⁵⁵ Helyrehozatali kötelezettség: azokon az épületeken rendelő el, amelyet a tulajdonos/használó elhanyagol, a városban belüli elhelyezkedésétől függően elvárható karbantartást nem teljesíti.

⁵³ Módosította a 10/2014.(03.31.) Kgy. rendelet, 22/2015. (XI.11.) önkormányzati rendelet

⁵⁴ Módosította 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

⁵⁵ Módosította 42/2017. (XI. 15.) önkormányzati rendelet.

c.) Beültetési kötelezettség: tanyaépítés esetén (HÉSZ 34. § (3) bek.), valamint a terven kijelölt helyeken – főutak mentén, iGk, iGt, iGk*, iGt*, kGt övezetek határán, illetve Hódító kVt jelű építési övezetében – fásítás létesítendő, a 33.§ (5) pontban felsorolt növényfajok felhasználásával. Az utóbbi (kijelölt) területeken az OTÉK 42. § (1)-(9) bek. szerinti gépjármű várakozóhelyek 50%-a elhelyezhető.

A Terven beültetésre kijelölt területeken építmény nem létesíthető. A beültetést a Terv hatálybalépését követő 1 éven belül el kell kezdeni és 5 éven belül be kell fejezni.”

d) Feltétel nélküli bontási kötelezettség rendelendő el a Terven kijelölt Községi övezetben álló – eredetileg is a hatályos tervtől eltérően épült – építményekre.

e) Feltételhez kötött bontási kötelezettség: műemléki környezetben, továbbá az ahhoz csatlakozó 100 m-es területen épült sorsgarázsokra vonatkozóan rendelendő el. A bontás feltétele a kiváltásukhoz szükséges térszint alatti parkolóhely, vagy garázs biztosítása.

42. §⁵⁶

Hatálybalépés

(1) Jelen Rendelet (HÉSZ) a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépés napja után induló eljárásokban kell alkalmazni. Egyidejűleg

– Hódmezővásárhely általános rendezési tervéről szóló I/1980. (IIL26.) Tr. számú rendelet,

– Batida, Erzsébet, Szikáncs, Kútvölgy egyéb belterületek összevont rendezési tervéről szóló 2/1980. (III.26.) Tr. sz. rendelet,

– az építési tilalmakról szóló 14/1987. (XII 16.)VT. sz. rendelet, és

– a külterület szabályozásáról szóló 14/1993.(VI14.) Kgy. sz. rendelet hatályát veszti.

(2) A HÉSZ előírásaival összefüggő önkormányzati rendeleteket felül kell vizsgálni, és a hatálybalépést követő két éven belül gondoskodni kell az ellentétes rendelkezések hatályon kívül helyezéséről.

(3) A (2) pont szerinti határidőig a következőkről kell intézkedni:

a.) A Dilinka temetőben – a nem megfelelő temetési feltételek miatt gondoskodni kell a temetés megszüntetéséről és a terület kegyeleti parkká alakításáról.

b.) Elkészítendő az Arany és az izraelita temető védendő síremlékeinek, illetve sírköveinek geodéziai felmérése és fotódokumentációja.

c.) Elkészítendő – a regionális tervekkel összhangban – a város hosszú távú erdőtelepítési programja.

d.) A HÉSZ 30. § (16) pontjában felsorolt területek gépjármű-elhelyezési lehetőségeinek biztosítására közlekedési vizsgálattal alátámasztott helyi parkolási rendelet, valamint a teljes központi belterület forgalmi rendjére vonatkozó tanulmányterv készítendő.

e.) Az Étv. 28. § előírásai alapján – figyelemmel a HÉSZ 30. § (19) bekezdés előírásaira is – vizsgálni kell az útépítéssel és közműfejlesztéssel érintett ingatlanok tulajdonosaira áthárítható hozzájárulás költségészt és a fizetés feltételeit

(4) A (3) pont eredményeivel – szükség esetén – a HÉSZ módosítandó.

(5)⁵⁷ Továbbra is hatályban maradnak a következő "részletes" rendezési tervek:

Észak utcai lakóterület bővítése: 17/1997.(09.0-1.) Kgy.r.

Kossuth tér és környéke közterületei: 9/1998.(09.03.) Kgy. r.

⁵⁶ Módosította az 56/2010.(11.29.) Kgy. rendelet, a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet.

⁵⁷ Módosította a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet.

(6)⁵⁸ A HÉSZ-szel együtt hatályos (új, a TT elfogadás után készült, egyes városrészekre vonatkozó)

Szabályozási Tervek:

b/ Hódtó, keleti terület 30/2001. (10.20.)Kgy. r.

c/ Hódtó északi és nyugati terület 60/2005. (12.09) Kgy. r.

d/ Népkert és környéke 1/2006. (01.20.) Kgy. r.

e/ Öreg-Kishomok 27/2006. (07. 10.) Kgy. r”

(7) A HÉSZ. 2. számú melléklete (Központi belterület Szabályozási terve) 16/a jelű szelvényének RSZTK jelzésű részén előírt kLk1,2 (kisvárosias lakóterület) építési övezet helyett KIt jelű (különleges, intézmény, tervezett) illetve kVt jelű (központi, vegyes, tervezett) célú terület tervezendő.

(8) A HÉSZ-ben előírt „Szintterület sűrűség” minden építési övezetben hatályát veszti. A (részlegesen) érintett előírások : 7.§(3), 8 § (4), (5) ,(6), (7), 9.§ (3) , 10.§ (3), 12. § (4), 15.§ (5), 16.§ (5), 17.§ (5), 22.§ (6), 23.§ (2), 24.§.(2), 25.§ (3), 27.§ (2).

(9) A HÉSZ és a Terv előírásaitól való eltérés – amennyiben a cselekmény más jogszabály szerint súlyosabbnak nem minősül – szabálysértésnek tekintendő és ezer forintig terjedő pénzbírsággal sújtható.

(10) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Záradék:

A rendelet az Európai Unió jogharmonizáció céljából felülvizsgált és a közösségi normákkal harmonizált jogszabályokon alapul.

MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Igazgatási terület szabályozási terve M=1:25.000 (SzT-1)
az egyeztetési dokumentációban az SzT-1 terv részlete M=1: 25.000
ÖREG-KISHOMOKI VÍZISPORTTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE (SzT-1v)
M=1: 5.000*
2. számú melléklet: Központi belterület szabályozási terve M=1:2.000 (SzT-2)*
3. számú melléklet: Batida egyéb belterület szabályozási terve M=1:5.000 (SzT-3)M*
4. számú melléklet: Erzsébet egyéb belterület szabályozási terve M=1:5.000 (SzT-4)M*
5. számú melléklet: Kút völgy egyéb belterület szabályozási terve M=1:5.000 (SzT-5)M*
6. számú melléklet: Szikáncs egyéb belterület szabályozási terve M=1:5.000 (SzT-6)M*
7. számú melléklet: Mártély egyéb belterület szabályozási terve M=1:2.000/4.000 (SzT-7)*
8. sz. melléklet: Beépítésre szánt területek építési használatának megengedhető határai*
9. sz. melléklet: Adatlap az egyszerűsített elvi építési engedélyezési eljáráshoz*
10. sz. melléklet: Helyileg védett épületek és objektumok*
11. sz. melléklet: Régészeti lelőhelyek*
12. sz. melléklet: Beépítésre nem szánt területtel határolt (külterületi), mG jelű mezőgazdasági üzemi területek*

Jelmagyarázat

- 2, 13, 21M, 22, 23, 24M jelű szelvények M=1:4.000
6d, 7d, 12b, 15b-16a, 16b, 16c, 17a, 17b, 20b szelvények M=1:2.000

⁵⁸ Módosította a 42/2016. (XI. 16.) önkormányzati rendelet.