

IV. KÖTET

DERECSCKE VÁROS

Helyi Építési Szabályzata



**Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2022.(I.15.) és 6/2022.(III.4. rendeletével módosított,
23/2019.(XII.20.) sz. önkormányzati rendelete egységes szerkezetben**



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Antall József utca 26-28.

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET.....	7
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	7
1. A rendelet hatálya.....	7
1.§.....	7
2. Értelmező rendelkezések.....	7
2.§.....	7
3. Bevezető előírások.....	8
3.§.....	8
4. A város területének felhasználása.....	8
4.§.....	8
5. Szabályozási elemek.....	9
5.§.....	9
II. FEJEZET.....	10
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	10
6. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai.....	10
6.§.....	10
7. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások.....	11
7.§.....	11
8.§.....	11
8. Belvízzel érintett telekre vonatkozó külön előírások.....	11
9.§.....	11
9. Magánutak, és a nyelestelek kialakításának szabályai.....	12
10.§.....	12
11.§.....	12
10. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal.....	12
12.§.....	12
III. FEJEZET.....	13
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	13
11. Telekalakítás általános előírásai.....	13
13.§.....	13
IV. FEJEZET.....	14
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP.....	14
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	14
12. Építészeti értékvédelem.....	14
14.§.....	14
13. Régészeti területek.....	14
15.§.....	14
14. Kerítés építés helyi szabályai.....	14
16.§.....	14
V. FEJEZET.....	16
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET.....	16
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	16
15. Természet- és tájképvédelem.....	16
17.§.....	16
16. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:.....	16
18.§.....	16
VI. FEJEZET.....	16
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK.....	16
17. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások.....	16
19.§.....	16
VII. FEJEZET.....	17
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK.....	17
18. Építési tilalmak.....	17
20.§.....	17
19. Elővásárlási jog.....	17
21.§.....	17
20. Beültetési kötelezettség.....	17

22. §	.....	17
21.	Útépítési és közművesítési hozzájárulás	17
23. §	.....	17
	VIII. FEJEZET	18
	KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	18
22.	A közművesítés területei és létesítményei	18
24. §	.....	18
	IX. FEJEZET	18
	ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	18
23.	Az építési telkek beépítésének általános előírásai	18
25. §	.....	18
26. §	.....	19
27. §	.....	19
24.	Az építési telkek hátsó határának sajátos szabályai	20
28. §	.....	20
25.	Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai	21
29. §	.....	21
26.	Közterületeken való építés helyi szabályai	21
30. §	.....	21
	X. FEJEZET	22
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	22
27.	A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	22
31. §	.....	22
28.	Építési övezetek	22
Lk-1 és Lk-1x építési övezet (Kisvárosias lakóterület – előkert nélküli, belvárosi)	.....	22
32. §	.....	22
Lk-2 építési övezet (Kisvárosias lakóterület- általános)	.....	23
33. §	.....	23
Lke-1, Lke-2 építési övezetek (Kertvárosias lakóterületek)	.....	23
34. §	.....	23
Lf-1 építési övezet (Falusias lakóterületek)	.....	24
35. §	.....	24
Településközpont vegyes területek	.....	25
36. §	.....	25
Vt-1 építési övezet	.....	25
(Településközpont vegyes területek - zárt sorú /hézagos beépítéssel.)	.....	25
37. §	.....	25
Vt-2 építési övezet	.....	26
Településközpont vegyes területek - szabadonálló beépítéssel.	.....	26
38. §	.....	26
29.	Gazdasági területek tagozódása	26
39. §	.....	26
Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület	26
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató (intenzív beépítésű) gazdasági terület	26
30.	Építési övezetek előírásai	27
Gksz-1 és Gksz-2 építési övezet (Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek)	.....	27
40. §	.....	27
Gip-1 építési övezet (Ipari (Gazdasági) területek)	.....	27
41. §	.....	27
30/A Gá-1 építési övezet (Általános (Gazdasági) területek)	.....	27
41/A. §	.....	27
31.	(Beépítésre szánt) különleges területek tagozódása	28
42. §	.....	28
32.	építési övezetek előírásai	28
„K-Szoc”-jelű építési övezet (Szociális otthon különleges terület)	.....	28
43. §	.....	28
„Ksp-sz”-jelű övezet (Sport és szabadidő központ különleges terület)	.....	29
44. §	.....	29
„Kid”-jelű építési övezet (Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület)	.....	29
45. §	.....	29

„Kidx” -jelű építési övezet (Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület).....	30
46.§	30
„K-bor” jelű építési övezet („Bortemplom” különleges területe)	30
47.§	30
„Ksz” -jelű építési övezet (Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére	31
szolgáló) terület.....	31
48.§	31
Kmü-1 építési övezet (Mezőgazdasági- üzemi különleges terület	31
(Lakóterület közelében is elhelyezhető, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére.).....	31
49.§	31
Kmü-2 építési övezet (Mezőgazdasági- üzemi különleges terület (általános)	32
50.§	32
Kmü-3 építési övezet	32
Mezőgazdasági- üzemi különleges terület (jelentős mértékben zavaró hatású)	32
51.§	32
XI. FEJEZET	33
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	33
33. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	33
52.§	33
34. Övezetek előírásai	33
„Ktem”-jelű övezet (Temető különleges terület)	33
53.§	33
„Kb-kegy”- jelű övezet (Kegyeleti park különleges terület)	34
54.§	34
„Kb-korzó”- jelű övezet	34
Burkolt fásított köztér/ korzó – beépítésre nem szán különleges területe	34
55.§	34
35. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek	34
56.§	34
Gyorsforgalmi út „X” m*	35
Országos főút 40 m.....	35
Országos főút „x” m.....	35
Országos mellékút 30 m.....	35
Országos mellékút „ x „ m	35
Helyi gyűjtőút „ x „ m	35
Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m	36
Kiszolgáló utak esetén 10 m.....	36
Kerékpárút esetén 3 m.....	36
(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:	36
36. Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete	36
57.§	36
37. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek	36
58.§	36
38. Mezőgazdasági területek általános előírásai	37
59.§	37
39. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet	38
60.§	38
40. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet	39
61.§	39
41. Mezőgazdasági övezet – Tájvédelmi körzeten belül	39
(Mv) övezet	39
62.§	39
42. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben	40
63.§	40
43. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet	40
64.§	40
XII. FEJEZET	41
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI	41
44. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai	41
65.§	41

XIII. FEJEZET	42
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	42
66.§	42
1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1	43
2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2	44
3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai.....	45
4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása	48
5. melléklet: Előkertek szabályozása	49
6. melléklet: Belvízzel veszélyeztetett területek – A/3	50
7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek.....	51
8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)	52

**Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2022.(I.15.) és 6/2022.(III.4.) rendeletével módosított,
23/2019.(XII.20.) sz. önkormányzati rendelete egységes szerkezetben**

**DERECSKE VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal véleményének, valamint
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

valamint Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2013.(III. 29.) önkormányzati rendelete 4. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága véleményének figyelembe vételével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) E rendelet területi hatálya Derecske Város közigazgatási területén található ingatlanokra terjed ki.
- (2) A rendelet személyi hatálya az (1) bekezdés szerinti ingatlanok tulajdonosaira terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Oldalszárny:* Zárt sorú beépítési módnál az utca felőli építési vonalon álló épületszárnyal szöveget bezáró, hátsó kert irányú épületrész, mely az oldalsó telekhatáron, vagy attól legfeljebb 3,0 m-re áll.
- b) *Átmenő telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Kismélységű telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- d) *Saroktelek:* Legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöveget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.
- e) *¹Lakózóna:* Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 30 métermélységig tartó része, ahol az építési övezetben megengedett (lakókörnyezetet nem zavaró hatású) rendeltetések építményei elhelyezhetők, de állattartó épület nem helyezhető el. Az állattartó épületeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető épületekkel szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!
- f) *²Szabadonálló épület elhelyezés:* Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Amennyiben az építési oldalt jelentő telekhatár felé néző homlokzaton huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablakai néznek, akkor legalább az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnak megfelelő távolságot kell tartani.

¹ 1/2022.(I.15.)Önk. rendelet kiegészítése

² 1/2022.(I.15.)Önk. rendelet kiegészítése

3. Bevezető előírások

3.§

- (1) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, a magasabb szintű jogszabályok mellett a város e Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.
- (2) JELEN RENDELET
 1. melléklete: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:10 000);
 2. melléklete: Sz-2/m1 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000); ³
 3. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)
 4. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 5. melléklete: Előkertek szabályozása (A/3 méretű tervlap)
 6. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen
 7. melléklet: Belvízzel veszélyeztetett területek (A/3 méretű tervlap)
 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)
- (3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

4. A város területének felhasználása

4.§

- (1) A város közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területek kerültek kijelölésre.
 - a) lakóterület, ezen belül
 - ba) kisvárosias lakóterület Lk
 - bb) kertvárosias lakóterület Lke
 - bc) falusias lakóterület Lf
 - b) vegyes terület
 - ba) településközpont vegyes terület Vt
 - bb) intézmény terület Vi
 - c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület Gksz
 - cb) ipari terület Gip
 - cc) általános gazdasági terület Gá ⁴
 - d) különleges terület K, ezen belül
 - da) Szociális otthon különleges terület K-Szoc
 - db) Sport és szabadidő központ különleges területe Ksp-sz
 - dc) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület Kid
 - dd) „Bortemplom” különleges területe K-bor

³ 1/2022.(I.15.) Önk. rendelettel módosítva

⁴ 1/2022.(I.15.) Önk. rendelet kiegészítése

- de) Temető különleges terület **Ktem**
 - df) Kegyeleti park különleges terület **Kkegy**
 - dg) Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület **Ksz**
 - dh) Mezőgazdasági üzemi különleges terület **Kmű**
- (3) A város területén az alábbi beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.
- a) közlekedési területek, ezen belül
 - bd) kötöttpályás közlekedési terület **KÖk**
 - be) közúti terület **KÖu**
 - b) zöldterületek, ezen belül
 - ba) közpark **Z**
 - c) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **E_v**
 - db) gazdasági erdő **E_g**
 - dc) közjóléti erdő **E_k**
 - d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) általános mezőgazdasági terület **M_a**
 - eb) Mezőgazdasági terület – Tájvédelmi körzeten belül **M_v**
 - ec) kertes mezőgazdasági terület **M_k**
 - g) vízgazdálkodási terület **V**
 - h) Különleges terület **K_b**, ezen belül
 - ha) Burkolt- fásított köztér /korzó **K_b-korzó**
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

5. Szabályozási elemek

5.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Terv (jelen rendelet) mellékletét képező Szabályozási tervlapok) tartalmazzák.
- (2) ⁵A szabályozási elemek módosításához a (3) bekezdésben foglaltak kivételével, a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezet- és építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de az elmozdítás pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben, illetve építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)

⁵ 1/2022.(I.15.)Önk. rendelettel módosítva

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

6. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

6.§

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód:

- a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5 m-en belül „csurgó távolságra” kell elhelyezni.
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a tároló, és egyéb gazdasági épületek k a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.

(2) Zárt sorú beépítési mód:

- a) A Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakítható.
- b) Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A hagyományosan kialakult építési oldallal szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.
- c) Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 3,0 m-re álljon, nyílás nélküli tűzfallal.
- d) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 2/3-ad részében ténylegesen az utcavonalon kell állnia.
- e) Zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított 12 méter mélységig épületet a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával, kell helyezni.
- f) Zárt sorú beépítési mód esetén az építési hely meghatározását tekintve, a beépítés előkert nélküli, az utca felől meghatározott építési vonalon, vagy építési sávban jelen rendelet. 5. melléklete határozza meg.
- g) A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű áthajtóval biztosítani kell.

7. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető.
- (2) Tűzrakó hely, és kültéri medence esetében a telekhatártól legalább 3 méteres védőtávolságot kell tartani.
- (3) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.
- (4) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§ –ban meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.

8.§

- (1) Közterület fölé csak nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, eresz, stb.) nyúlhat, az Oték. vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (2) Az állattartó épületek elhelyezésének védőtávolságait jelen rendelet 6. számú mellélete tartalmazza.
- (3) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:
„Vt” zártosú beépítésre szabályozott építési övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelkek esetén + 20 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.
- (4) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő épületmagasság növelése nélkül, abban az esetben is engedélyezhető magas tető építése, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint a megengedett érték.
- (5) Az Lk, Lke, Lf lakó- és a Vt vegyes építési övezetekben, építési telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben ((tároló, és egyéb gazdasági épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.
- (6) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött minimum 0,9 m magasságban helyezendő el.
- (7) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:
Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

8. Belvízzel érintett telekre vonatkozó külön előírások

9.§

- (1) Belvízzel veszélyeztetett területeket jelen rendelet 7.sz. melléklete ábrázolja
- (2) Belvízzel veszélyeztetett telken, illetve a telek belvízzel veszélyeztetett részén akkor lehet építeni,

- a) ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik
 - b) az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad.
- (3) alagsor, pince nem létesíthető
- (4) szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet

9. Magánutak, és a nyelestelek kialakításának szabályai

10.§

- (1) Új magánutakat létesíteni, az alábbi szabályok betartásával lehet:
- a) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig leg- alább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
 - b) A magánutakat a közforgalom elől elzárni nem lehet.

11.§

- (2) Nyeles telket kialakítani, az alábbi szabályok betartásával lehet:
- a) Újonnan nyeles telek csak akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, vagy beépíthetővé tehető.
(Ebben az esetben az építési hely az igénybevett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igény- bevett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m.)
 - b) az adottságok miatt a telek megosztása a tömbfeltárás lehetetlensége miatt másképp nem alakítható. A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

10. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

12.§

- (1) Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.
- (2) A hátsókertben kertvárosias lakóterületen belül nem elhelyezhetőek: az Oték 35.§ (7) bekezdésében ben felsorolt tárolóépületek.
- (3) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (4) ⁶ Előkertek
- a) *Az előkert méretét továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét jelen rendelet. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:*
 - aa) *előkert mérete=0 m utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal*

⁶ 1/2022.(I.15.)Önk. rendelettel módosítva

- ab) előkert mérete=0 m választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
ac) előkert mérete >0, kisméretű 1-3 méter közötti, vagy 5 méter az utcában jellemző adottsághoz igazodó, ami egyben kötelező építési vonal is.
ad) előkert mérete =10 méter,

b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

(5) Oldalkertek

Az oldalkertek méretét jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg. Ennek hiányában:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság
b) szabadonálló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(6) Hátsókertek

- a) A hátsókert nem lehet kevesebb az épület hátsókertre néző tényleges épület magasságának mértékénél sem 6,0 m-nél.
b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírásokat jelen rendelet 34.§. tartalmazza
c) Az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott, építmények közül csak a kerti építmények helyezhetők el.
d) A zártosú beépítési módra szabályozott építési övezetek esetében építmények az alábbi szabályok szerint helyezhetők el:
da) A telek hátsó határára kerülő épületet (épületrészt) a csatlakozó szomszédos telek irányába tűzfalasan kell lezárni.
db) Amennyiben az épület nem a hátsó telekhatárra épül, attól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni. Ez alól kivételt képeznek az Oték-ban hátsó kertben elhelyezhetőnek szabályozott építmények, melyek e 6 méteres területsávban is elhelyezhetőek.

III. FEJEZET KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Telekalakítás általános előírásai

13.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a Hész. előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 5 %-al, vagy mélysége 10 %-al csökkenthető.
- (3) Azon Lakó- (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítéskor a következő szabályokat is be kell tartani:

- (a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókeretet figyelembe véve kell meghatározni.
- (b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.
- (4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár, építési övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:
A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.
- (5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Építészeti értékvédelem

14.§

- (1) A szabályozási terv helyi védelemre vonatkozó szabályozási elemei tájékoztató jellegűek az épített környezet helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

13. Régészeti területek

15.§

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

14. Kerítés építés helyi szabályai

16.§

- (1) Általános előírások:

- a) A kerítésmezők deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakításon, valamint falazott - vakolt, vagy vakolatlan, téglából vagy kőburkolatos- kialakításon kívül, más helyben nem hagyományosnak számító, anyagokból nem készíthetők.
- b) Lábazat és osztás (mezőkre való osztás nélküli), tömör lemezkerítés nem építhető. Fémlemezről kerítés abban az esetben készíthető, ha osztásrendszerében, felületi struktúrájában, színében magán hordozza a deszkakerítés településképi jellemzőit.

- (2) A városközpont (a Köztársaság út Dózsa György út és Petőfi utcák közötti szakaszát kísérő területekre) vonatkozó külön előírások:

- a) A főutak mentén kialakult, többnyire zárt sorú beépítés esetén, 2,1- 3 méter magasságú, tömör, falazott kerítést kell építeni, az épülettel szerves egységben. Amennyiben az épület rendeltetése megkívánja a közterület felé való kapcsolódást, teljesen áttört kerítés is készíthető. Ilyen esetben is lábazattal, falazott oszlopokkal kell a kerítést elkészíteni, igényes (pl. kovácsoltvas) kerítésmezőkkel.
- b) A belső utcákon, ahol kisebb léptékű épületek sorakoznak, zárt hatású, épülettel összhangban kerítés építése szükséges, de itt a kerítés mezők deszkából is készülhetnek. Legalább 1,80 kerítésmagasság, és a kerítés mezők legalább 80 %-os tömörsége szükséges.

V. FEJEZET
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. Természet- és tájképvédelem

17.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (4) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken az egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai illetve mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

16. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:

18.§

- (1) A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat Településképi Rendeletében határozza meg.

VI. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

17. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

19.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

VII. FEJEZET
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS
ELŐÍRÁSOK

18. Építési tilalmak

20.§

- (1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.
- (2) Építési tilalom kerül bejegyzésre: JELEN RENDELET 9. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

19. Elővásárlási jog

21.§

- (1) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Derecske Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: JELEN RENDELET 6. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

20. Beültetési kötelezettség

22.§

- (1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, közérdekű környezetalakítás a érdekében. Ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás.
- (2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a: HÉSZ 6. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

21. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

23.§

Amennyiben a beépítésre szánt területekre kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak létesítési költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

22. A közművesítés területei és létesítményei

24.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Kisvárosias és kertvárosias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközponti vegyes és központi vegyes terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: teljes közművesítés,
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen övezeti besorolás szerint.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
- (3) Ivóvízellátás
 - a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
 - a) A csapadékvíz-elvezetést a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsonnával kell megoldani.
 - b) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és felhasználásáról gondoskodni kell.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

25.§

- (1) Építési telken tároló, és egyéb gazdasági épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető építmények körét az építési övezeti előírások határozzák meg, de valamennyi építési övezetben elhelyezhetők:
 - a) nyomvonal jellegű építmények- és műtárgyak
 - b) köztárgyak
 - c) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - d) honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

- (3) A lakótelken a gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
 - a) vagy a fő funkciót jelentő épületben
 - b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) telken belüli burkolt felületű beállóval
- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,9 m magasságban helyezhető el.
- (5) Az előkert méretét jelen rendelet 9. §-a szerint kell megállapítani
- (6) Ahol a szennyvízcatorna kiépült, kötelezően rá kell kötni.

26.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében) akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- (2) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

27.§

- (1) Építési vonal
 - a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
 - b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) Kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
 - bc) Az utcavonaltól hátrébb, a Hész szöveges rendelkezésében meghatározott (előkert vonalát jelentő) építési vonalra, elegendő az utcai homlokzat legalább egy pontjával illeszkedni, de az utcai homlokzat többi pontja az építési vonal elé nem kerülhet.
- (2) ⁷ Lakó zónára, gazdasági zónára vonatkozó szabályok:
 - a) *Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 30 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.*

- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 30 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónaig gazdasági zónaként lehet a telket használni. (30 méternél nem mélyebb olyan saroktelek, melynek hosszabbik vége másik telek lakózónájához csatlakozik, az előírásból adódóan csak lakózónával rendelkezik.)
- c) Az a)-b) pontok előírásait (a temetőkre és kegyeleti parkokra telekvéggel néző, kétutcás ingatlanok kivételével, ahol az utcával határos telekvégen nem lakó, hanem gazdasági zóna van kijelölve) az „átmenő” telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni, kell.
- (3) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.
- (4) Átmenő telekre vonatkozó szabályok:
- c) A beépítést mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként.
- d) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.

24. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

28.§

1.) A „kismélységű” építési telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kismélységű építési telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani. Kismélységű teleknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
- ba) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- bb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

2.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

- a) A Lakó- (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) építési övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- ab) A tároló, és egyéb gazdasági épület, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők

- ac) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

25. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai

29.§

A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

26. Közterületeken való építés helyi szabályai

30.§

- (1) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
- zöldfelületek, közkertek alakíthatók
 - köztárgyak elhelyezhetők,
 - a közmű műtárgyak, csak akkor, ha azok terepszint alatt valósíthatók meg, és védőtávolságot nem igényelnek. (Ellenkező esetben építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni.)
- (2) Közterületen pavilonok csak tervezett módon, korlátozott funkcióval, a közlekedést nem gátolva helyezhetők el. (információs pavilon, hírlap, virág)

B) RÉSZLETES ÖVEZETI- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

27. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

31.§⁸

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) **Lk-1** Kisvárosias - előkert nélküli, belvárosi
- b) **Lk-2** Kisvárosias – előkertes
- c) **Lke-1, Lke-2** Kertvárosias
- d) **Lf-1** Falusias

28. Építési övezetek

Lk-1 és Lk-1x építési övezet (Kisvárosias lakóterület – előkert nélküli, belvárosi)

32.§

- (1) A városközpont belső tömbjeinek, a belvárosi lakóterületek építési övezete. A beépítési mód jelenleg oldalhatáron álló, zárt sorú és hézagosan zárt sorú (vegyes). Az új szabályozás segítségével egy kisvárosiasabb, egységesebb városképet eredményező hézagosan zárt- zárt sorú beépítést kell a folyamatos átépítések során megvalósítani.
- (2) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,2 m utcai épületmagasságú, de az 7,5 méteres épület magasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A területen elhelyezhető épület - a legfeljebb 12 lakásos lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, kivéve benzinkút és autómosó
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) igazgatási, iroda és
 - af) sportb) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (4) Az övezetre vonatkozó kiegészítő előírások:
 - a) Az építési övezetben kialakított építési telken lakásonként - lakás funkciójú rendeltetési egységenként - legalább 90 m² telekhányadot szükséges biztosítani.
 - b) Az építési telken az előírt zöldterületi fedettség részeként biztosítani kell egy olyan parkosított, legalább 70% -ban zöldterülettel fedett egybefüggő területet, melynek nagysága eléri a lakásonkénti 7 m²-t.)
- (5) Az építési övezet építési telkeinek beépítése zárt sorú /hézagos/, előkert nélküli. A fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírásokat jelen rendelet. 5.§ (2) bekezdése tartalmazza.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

⁸ 1/2022.(I.15.) Önk. rendelettel módosítva

- (7) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

Lk-2 építési övezet (Kisvárosias lakóterület- általános)

33.§

- (1) Az övezetbe a belváros külső peremén, de még a kiskörúton belül elhelyezkedő lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 3.5 méter, de legfeljebb 6,0 méter építmény magasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A területen elhelyezhető épület - a legfeljebb 8 lakásos lakó rendeltetésen kívül-:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, kivéve benzinkút és autómosó
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) igazgatási, iroda és
 - af) sport

b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes, vagy előkert nélküli, az építtető által szabadon választhatóan, jelen rendelet. 5. mellékletében meghatározottak szerint.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (8) Az építési övezetbe tartozó azon építési telkek telekvégétől mért 14 m-en belül, amelyek a Ksp építési övezettel határosak, állattartó épületek, trágya- és szennyvíztároló nem helyezhető el és az érintett telekrészt kertként kell hasznosítani.

Lke-1, Lke-2 építési övezetek (Kertvárosias lakóterületek)

34.§

- (1) Az övezetbe a belvárost övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprózódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.
- (2) a) Az építési övezetben területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül-:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, kivéve benzinkút és autómosó
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sport

rendeltetést is tartalmazhat

- b) ⁹ Elhelyezhető továbbá, az *Lke-1 építési övezetben*: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) ¹⁰ Az *Lke-1 építési övezetben* legfeljebb négylakásos, az *Lke-2 építési övezetben* legfeljebb 8 lakásos lakóépület építhető, de lakásonként legalább 250 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (4) Az *Lke-2 új beépítésre szánt területként kijelölt építési övezet tömbjeire vonatkozóan, az Étv. 24.§ (2) szerinti telekcsoport újraosztási jogintézményt kell érvényesíteni. A telekcsoport újraosztás a terület beépítésének feltétele.*
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát jelen rendelet 5. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:
- a) kötelezően utcavonalon állóan,
 - b) utcavonalon vagy attól legalább 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni,
 - c) az utcavonaltól mért 3,0 vagy 5,0 méter mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni, ahol az előkert telek belső része felőli vonala, egyben az utca felőli kötelező építési vonal is.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (8) Az építési övezetbe tartozó azon építési telkek telekvégétől mért 14 m-en belül, amelyek a Ksp építési övezettel határosak, állattartó épületek, trágya- és szennyvíztároló nem helyezhető el és az érintett telekrészt kertként kell hasznosítani.

Lf-1 építési övezet (Falusias lakóterületek)

35.§

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a legfeljebb 2 lakásos lakó rendeltetésen kívül:
- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- (2) Az övezetben lakásonként legalább 250 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (3) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, előkertes.
- (4) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát jelen rendelet 5. melléklete határozza meg.

⁹ 1/2022.(I.15.) Önk. rendelettel módosítva

¹⁰ 1/2022.(I.15.) Önk. rendelettel módosítva

- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

Településközpont vegyes területek

36.§

- (1) A szabályozási terven **Vt** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.
 - a) **Vt-1** (zárt sorú, 4,2-7,5 m közötti épületmagasságú)
 - b) **Vt-2** (szabadonálló beépítésű, 4,2-7,5 m közötti épületmagasságú)

Vt-1 építési övezet

(Településközpont vegyes területek - zárt sorú /hézagos beépítéssel.)

37.§

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési Szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, (kivéve benzinkút és autómosó), vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) A településközpont területen elhelyezhető épület – a legfeljebb 16 lakásos lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) igazgatási, iroda
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - aa) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sport
 - ag) A pihenés, játék, rekreáció, közösségi rendezvények fedett és szabadterei rendeltetést is tartalmazhat
 - b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) Az előírt beépítési mód a szabályozási terven meghatározottak szerint zárt sorú,- jelen rendeletben meghatározottak szerint.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét jelen rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásainak figyelembe vételével kell biztosítani.
- (6) Gépjárműtároló telken belül új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el, vagy terepszint alatti építményben, illetve pinceszinten.
- (7) Az utcavonalra építés esetén, ha a földszinten lakást alakítanak ki annak padlóvonalára az utcai járda felett legalább 0,9 m legyen.

Vt-2 építési övezet
Településközpont vegyes területek - szabadonálló beépítéssel.

38.§

- (1) Az övezet elsősorban a központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató épületek, valamint a telekigényes oktatási-nevelési létesítmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, (kivéve benzinkút és autómosó), vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Közösségi szórakoztató, kulturális épület
 - Egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- (3) Az előírt beépítési mód a szabályozási terven meghatározottak szerint zárt sorú/ hézagos, jelen rendelet 5. mellékletében meghatározottak szerint.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét jelen rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (5) A szükséges gépjárművek elhelyezését az Oték. 42.§. előírásainak figyelembe vételével kell biztosítani.

29. Gazdasági területek tagozódása

39.§

- (1) ¹¹A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató (intenzív beépítésű) gazdasági terület
Gip-1	Ipari gazdasági terület („ <i>egyéb ipari terület</i> ”)
Gip-1x	Ipari gazdasági terület („ <i>egyéb ipari terület</i> ”)
Gá-1	Általános gazdasági terület

került kijelölésre.
- (2) A lakó és kertgazdálkodási övezetbe tartozó telkek telekhatárától 20m-nél közelebb lévő telekrészen legalább 40%-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani.
Ezen a területen zajos üzemi tevékenység nem folytatható, a telek e sávjában a lakóövezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket kell betartani.

¹¹ 1/2022.(I.15.)Önk. rendelettel kiegészítve

30. Építési övezetek előírásai

Gksz-1 és Gksz-2 építési övezet (Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek)

40.§

- (1) A város területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére kijelölt gazdasági területek.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - c) igazgatási, szociális és iroda épület
 - d) parkolóház, üzemanyag-töltő, szerviz
 - e) sportépítmény
- (3) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.
- (5) Az övezetben csak magastetős épületek helyezhetők el.
- (6) A közterületek felőli kötelező építési vonal, az előkert mérete 12 méter.

Gip-1 építési övezet (Ipari (Gazdasági) területek)

41.§

- (1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha
 - b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások
- (3) A technológiai építményeket a „Gip-1” építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében, A technológiai építmények (silók, tároló medencék, tornyok, felvonók) épület magassága legfeljebb 12 méter lehet.
- (4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyeplépcsővel 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

30/A Gá-1 építési övezet (Általános (Gazdasági) területek)¹²

41/A.§

- (1) *Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.*

¹² 1/2022.(I.15.) Önk. rendelettel kiegészítése

- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezet, a Kisderecskei városrészen, a Vasút utca és a Debrecen- Nagykeréki vasútvonal területe közötti területen került kijelölésre, ahol a terület egyedi adottságai, környezeti kapcsolatai miatt, az alábbi sajátos- kiegészítő rendelkezések is bevezetésre kerültek.
- a) A vasút utca felőli előkert mérete 5 méter, ahol a szabályozási terven jelöltek szerint, háromszintű zöldfelületet kell kialakítani.
- b) A zöldfelület telkenként egy, legfeljebb 6 méter szélességű gépkocsi bejáróval megszakítható.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telkek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

31. (Beépítésre szánt) különleges területek tagozódása

42.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, különleges területek kerültek kijelölésre.

- | | |
|------------------|--|
| a) K-Szoc | Szociális otthon különleges terület |
| b) Ksp-sz | Sport és szabadidő központ különleges területe |
| c) Kid | Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület |
| d) Kidx | |
| e) K-bor | „Bortemplom” különleges területe |
| f) Ktem | Temető különleges terület |
| g) Ksz | Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület |
| h) Kmű | Mezőgazdasági üzemi különleges terület |

32. építési övezetek előírásai

„K-Szoc”-jelű építési övezet (Szociális otthon különleges terület)

43.§

- (1) Az építési övezetbe a város külterületén található Szociális Otthon területe tartozik.
- (2) Az építési övezetben a szociális otthon funkciójának betöltéséhez szükséges rendeltetési egységek, valamint a rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magában foglaló önálló épületek, (tároló, és egyéb gazdasági épületek) helyezhetők el. Fentiekén kívül elhelyezhető a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló legfeljebb 1 db szolgálati lakás is.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

- (5) a) Az építési hely meghatározása szempontjából az oldalhatáron álló beépítés az előírás. Oldalkertet (10 m mélységgel) a terület déli oldalán elhaladó országos mellékút felől kell biztosítani. A terület keleti oldalán haladó út felől előkertet nem kell elhagyni. Hátsó kertet nem kell biztosítani.
- b) A fentiek szerint meghatározott építési helyen belül az épületeket oldalhatáron állóan, vagy szabadon állóan bárhol elhelyezhetők.
- c) Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %. A megengedett legnagyobb épületmagasság legfeljebb 7,5 m. Az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület a telek területének legalább 40%-a.

„Ksp-sz” -jelű övezet (Sport és szabadidő központ különleges terület)

44.§

- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények: sportterület, sportcsarnok, strand, kemping, gyógyfürdő, gyógyszálló-egyéb egészségügyi létesítmények és ezekhez tartozó, a tulajdonos vagy a működtető személyzet számára lakások, szabadidő eltöltését szolgáló egyéb létesítmények, építmények, elhelyezésére szolgál. Ezekon kívül elhelyezhetők a környezethez és alapvető hasznosításához illeszkedő módon megújuló (napenergia, szélenergia, geotermikus energia) energiatermelés építményei is.
- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően, amennyiben az önkormányzat tervtanácsot működtet, a terveket tervtanácsra kell bemutatni, melyben az érintett tömböt is tartalmazó helyszínrajzzal, legalább m=1:200 léptékű vázlattevével és utcaképekkel kell az előírások betarthatóságát és a környezethez való alkalmazkodást igazolni.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.
c) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
d) A létesíthető legnagyobb épületmagasság 12,5 méter.

„Kid” -jelű építési övezet (Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület)

45.§

- (1) Az építési övezet az idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) a) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 15 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.
b) Az alakítható telek legkisebb mérete 1 ha.
c) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

„Kidx” -jelű építési övezet (Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület)

46.§

- (1) Az építési övezet az idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó létesítmények számára biztosít helyet.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sportolási (pl. sportpálya, kizárólag épületen belüli lőtér), kulturális (pl. történelmi emlékhely), közösségi szórakoztató, egyéb fizikai közérzetet javító szolgáltatások, (wellness, horgásztó), látványkertészet, és pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemelő számára szolgáló lakás, a felsorolt funkciókat kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tároló) és az idegenforgalom kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Az építési övezetbe a megújuló energiaforrások létesítményei (geotermikus, vagy napenergiái termelés építményei) elhelyezhetők.
- (5) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.
- (6) Legalább részleges közművesítés biztosítandó.
- (7) Az építési övezetbe sorolt területen a Natura 2000 védettségű területek felől, a szabályozási terv szerinti helyen, háromszintű zöldterületet kell biztosítani. Amennyiben az épületen belül lőtér létesül, abban az esetben, nagy lombkoronájú örökzöld védőfásítást kell telepíteni, a szomszédos ingatlanok védelme érdekében. A zöldterület telepítése legkésőbb az ingatlanon létesítendő építmények használatba vételekor kötelező.

„K-bor” jelű építési övezet („Bortemplom” különleges területe)

47.§

- (1) Az építési övezet a zártkerti kultúra megőrzését és a közösségi funkciók ellátását szolgáló építmények elhelyezése számára került kijelölésre.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) közösségi ház, csőszház, (kulturális, oktatási, hagyományörző tevékenység számára)
 - b) Turisztikai, vendéglátó, kereskedelmi célokat szolgáló építmények
 - c) A zártkerti hagyományokkal összefüggő, környezetet nem zavaró hatsású gazdasági tevékenység célját szolgáló építmények. (Borászat, szőlő- gyümölcs-zöldségtermesztés- feldolgozás építményei)
 - d) Kilátó torony,
 - e) a felsorolt funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló)
- (3) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint, az építési helyen belül építhető.
- (4) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Az építmények kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) Az épületeket oldalhatáron állóan, a kialakult építési oldalt jelentő telekhatártól „csurgó” távolságra, azaz 1,0 méterre kell elhelyezni.

- b) Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m, mely érték számításakor a magasságában nem korlátozott kilátó torony magasságát nem kell figyelembe venni.
- d) Az alakítható telek legkisebb mérete 1500 m².

(6) A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében:

A biológiai aktivitásérték szinten tartásának érdekében, a „K-bor” (bortemplom különleges területe) építési övezetben a telek használatból adódó biológiai aktivitásértékének el kell érnie a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. melléklet 2. pontja szerint számított 0,5 értéket.

Ennek megfelelően: A telek területének 50%-án kétszintű zöldterületet kell kialakítani.

„Ksz” -jelű építési övezet (Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló) terület
48.§

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére,(folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:
- (4) Az építési telken 15 m-es előkert és min. 6,00 m-es oldal- és hátsókeret biztosításával helyezhető el épület.
- (5) Szennyvíztisztító telepet lakóterülettől min. 250 m távolság biztosítása mellett lehet elhelyezni.

Kmü-1 építési övezet (Mezőgazdasági- üzemi különleges terület
(Lakóterület közelében is elhelyezhető, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére.)
49.§

- (1) Az építési övezetbe a lakóterület közelében is elhelyezhető, nem zavaró hatású mezőgazdasági- üzemi tevékenységek befogadására alkalmas területek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak, illetve olyan állattartás folytatható, melynek lakóterületre gyakorolt zavaró hatása nincs, védőtávolságot nem igényel.

(2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei
- Igazgatási, és irodaépület

b) A gazdasági területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
- Oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

c) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- Nagyüzemi (közegészségügyi védőtávolságot igénylő) állattartás építményei
- A lakókörnyezetre veszélyforrást jelentő (a lakókörnyezetre előírt legnagyobb megengedett zaj és légszennyezés mértékét a kibocsátás helyén már meghaladó) környezeti hatású gazdasági tevékenység építményei.

- (1) Az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét jelen rendelet. 3. sz. melléklet 4. táblázata tartalmazza.
- (3) Az építési telkeken minimálisan 40 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani.

Kmü-2 építési övezet (Mezőgazdasági- üzemi különleges terület (általános)) **50.§**

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folytatható, mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas.

(2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa) A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei
- ab) Igazgatási, és irodaépület

b) A gazdasági területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- ba) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
- bb) A mezőgazdasági-üzemi területen végezhető tevékenységhez szükséges, ahhoz kapcsolódó Oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

- (3) Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét jelen rendelet. 3. sz. melléklet 4. táblázata tartalmazza.
- (4) Az építési telkeken minimálisan 40 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani.
- (5) A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében:

A Kmü-2x – jelű építési övezetben, a telek területének 35 %-át legalább 20 méter szélességű erdőterületként (telken belüli fásított területként) kell hasznosítani, ami a telek előírt zöldfelületébe beszámítható.

Kmü-3 építési övezet **Mezőgazdasági- üzemi különleges terület (jelentős mértékben zavaró hatású)** **51.§**

- (1) Az építési övezetbe azok a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és

szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak, de az ott folytatott tevékenységek olyan jelentős mértékű zavaró hatással (zajjal vagy bűzzel) járnak melyek emiatt szigorúbb beépítési és környezetvédelmi korlátozást igényelnek.

- (2) A gazdasági területen elhelyezhető:
 - A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló ipari gazdasági tevékenységek építményei
 - igazgatási, és irodaépület
- (3) Az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét jelen rendelet. 3. sz. melléklet 4. táblázata tartalmazza.
- (4) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (5) Az építési telteken minimálisan 40 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani, melybe a parkoló területek, még fásítottság esetén sem számíthatók bele.
(A zöldterületi fedettséget az OTÉK.25.§. előírásainak, számítási módjának megfelelően kell kiszámítani.)
- (6) Az építési övezetben alakítandó utak, magánutak helyét, szabályozási szélességét, szükséges keresztmetszeti kialakítását a majorok területére készített szabályozási tervek tartalmazzák.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

33. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

52.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg az 5%-ot, különleges beépítésre nem területek kerültek kijelölésre.

- a) **Kb-tem** Temető különleges terület
- b) **Kb-kegy** Kegyeleti park különleges övezete
- c) **Kb-Korzó** Burkolt fásított köztér/ korzó

34. Övezetek előírásai

„Ktem”-jelű övezet (Temető különleges terület)

53.§

- (1) Az övezetbe a temetők tartoznak.

- (2) A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
c) A létesíthető maximális épületmagasság 4,5 méter.

„Kb-kegy”- jelű övezet (Kegyeleti park különleges terület)
54.§

- (1) Az övezetbe a kegyelet parkok tartoznak.
- (2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények helyezhetők el, de új temetések nem engedélyezhetők.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
- (4) A létesíthető maximális épületmagasság 4,5 méter.

„Kb-korzó”- jelű övezet
Burkolt fásított köztér/ korzó – beépítésre nem szánt különleges területe
55.§

- (1) Az övezet azon beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan került kijelölésre, ahol a városközpontban, a Szaszar patak mentén gyalogos sétány került kijelölésre. Az övezet együttesen tartalmazza a gyalogos- kerékpáros utak, kiszolgáló épületek- építmények, zöldfelületek, a vízfolyás, a kiszolgáló út és parkolók területeit.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
 - ab) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ac) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló
célú épületek / építmények.
- b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)
 - ba) gyalogos út, gyalogos tér,
 - bb) kerékpárút,
 - bc) parkosított terület
 - bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 20 %
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,0 méter.

35. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek

56.§

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi

létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közlekedési terület - közúti

KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti)

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Gyorsforgalmi út „X” m*

- M4 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala*

- M35 autópálya tervezett nyomvonala*

*A gyorsforgalmi utat, kiegészítő közlekedési területeit (csomópont, pihenőhely, felüljárók, csatlakozó párhuzamos mezőgazdasági utak) területét a szabályozási terv tünteti fel. A szükséges telekalakítás ennek megfelelően történhet.

Az út tengelyétől számított 100-100 méteres védőtávolság biztosítandó, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. törvény 42/a §. előírásaiban foglalt, ill. egyéb hatályos rendeletekben meghatározott korlátozásokkal. A gyorsforgalmi út megvalósulásáig az út tengelyétől mért 250- 250 méteres területsávra a 2003. évi CXXVIII. tv. 17.§ (1) pontjában (ill. a mindenkor hatályos jogszabályokban) foglalt korlátozásokat is érvényesíteni kell.

Országos főút 40 m

- 47. sz. Főközlekedési út külterületi szakasza

Országos főút „x” m

- 47. sz. Főközlekedési út belterületi szakaszának szélessége az Sz-2 jelű szabályozási tervlapokon jelöltek szerint.

Országos mellékút 30 m

- 4816 sz. Hajdúszováti út külterületi szakasza

- 4803 sz. Földesi út külterületi szakasza

- 4804 sz. Konyári út külterületi szakasza

Országos mellékút „x” m

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- A 4803 sz. út tervezett belterületi szakasza (Nyugati utca)

Helyi gyűjtőút „x” m

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- Semmelweis utca

- Vágóhíd utca

- Bajcsy Zsilinszky E. utca

- Szováti út

- Képítésre tervezett kiskörút (Árpád- Deák Ferenc- Erzsébet- Hétvezér- Bajcsy Zs. utca)

- Arany János- Vasvári Pál- Akácfa utca nyomvonalú északi negyed gyűrű
- Nyugati utca- Szabadság utca- Szőlő utca délkeleti külső gyűrű
- Az északkeleti tervezett iparterületet megközelítését szolgáló út- Vágóhid utca (20 m)
- Bihari-tér és tervezett új vasúti megálló között, a Szaszar patak mellett tervezett új utca.

Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési létesítmények
 - közművek és hírközlési létesítmények
- (4) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
- (5) A belváros legfrekvenciáltabb részén, a kiépítésre tervezett kiskörúton belüli területeken az elektromos és egyéb vezetékek csak földkábel formájában helyezhetők el.

36. Zöldterületek – Közpark (Zkp) övezete

57.§

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló terület felhasználási egységként közpark formában és közlekedési zöldfelületként jelennek meg.

Ennek megfelelően:

Zkp	Közpark
------------	---------

övezet kerület lehatárolásra.

- (2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló építmények, játszóterek, tornapályák valamint vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület, az alábbi előírások betartásával:
- a) Épületek legfeljebb 3 %-os beépítettséggel helyezhetők el a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott épületmagasság értékének, felét meghaladó távolságra, 4,5 m-es épületmagassággal, „Zkp” (Közpark) övezet esetében 70 %-os, „legkisebb zöldfelületi mértékkel.
 - b) Vendéglátó épület csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el.
 - c) A református templom téri díszpark területén, csak köztárgy helyezhető el.
- (3) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (4) A zöldfelületeknek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

37. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

58.§

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
- a) **Ev** Védelmi erdő
 - b) **Eg** Gazdasági erdő

- c) **Ee** Közjóléti erdő
- d) ~~**Elig** Közjóléti Ligeterdő~~

övezetek kerültek lehatárolásra

(3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:

- a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével- épületet elhelyezni nem lehet.
- b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) ¹³A közjóléti erdőterület telkén:

ca) (Ee- jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

cb) *A Derecskei- Kálló csatorna mellett elhelyezkedő terület fásítását, az esetleg előforduló védett fajok és élőhelyeinek figyelembe vételével kell megtervezni és megvalósítani.*

(4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:

- a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.
- b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.

38. Mezőgazdasági területek általános előírásai

59.§

(1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást és állattenyésztést, halászatot továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termékfeldolgozást, és tárolást, árusítást) szolgáló része.

A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) és 29.§. előírásainak megfelelően, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a) **Mk** Kertgazdálkodás mezőgazdasági övezete
- b) **Má** Általános mezőgazdasági övezet
- c) **Mv** Tájvédelmi körzeten belüli mezőgazdasági övezet

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

(3) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

¹³ 1/2022.(I.15.) Önk. rendelettel módosítva

39. Kertés mezőgazdasági területek (Mk) övezet

60.§

- (1) Az övezetbe a város kertségei tartoznak. Az övezetet a kialakult jelleg, használat, beépítettség alapján, a szabályozási terv alövezetekre osztja, a következők szerint:
- Északi kertek (Mk-1a övezet)
 - Délnyugati kertek (Mk-1b övezet)
 - Délkeleti kertek (Mk-1c övezet)
- (2) Mk-1/a alövezet:
- Az övezetbe a település északi szomszédságában lévő szőlős, gyümölcsös kertek tartoznak. A kialakult használat szerint a feltáró utak mentén széparányú présházak, tároló épületek, csósházak találhatóak, melyek jellegvédelem alatt állnak.
 - A kertek használatát, méreteit (az esetleges telekalakítások során) a kialakult állapotnak megfelelően szabad engedélyezni, azaz:
 - Az épületeket a feltáró utak mellett, előkert nélkül, oldalhatáron állóan kell elhelyezni.
 - A párkánymagasság max. 2,50 méter lehet.
 - A homlokzatokat vakolattal kell ellátni, és fehér színűre kell festeni.
 - A telek beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg. Az elhelyezhető épület nettó alapterülete legfeljebb 20 m² lehet, mely kiegészülhet egy legfeljebb 6 m² nagyságú fedett- nyitott tartózkodóval.
 - Az övezetben az állattartás nem megengedett.
 - Az új telekalakítások során 14 m-nél keskenyebb telek nem alakítható.
- (3) Mk-1/b alövezet:
- Az övezetbe a település délnyugati szélén lévő kertségek tartoznak. Azok a kertek, ahol még nem épültek zártkerti épületek. A földterületek használata kisebb részben gyümölcsös, nagyobb részben szántóföldi hasznosítású.
 - Az övezetben építményeket az OTÉK vonatkozó előírásai szerint lehet elhelyezni, 10 m mélységű előkert megtartásával.
 - A telek beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg. Az elhelyezhető épület nettó alapterülete legfeljebb 20 m² lehet, mely kiegészülhet egy legfeljebb 6 m² nagyságú fedett- nyitott tartózkodóval.
 - Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
 - Az új telekalakítások során 14 m-nél keskenyebb telek nem alakítható.
- (4) Mk-1/c alövezet:
- Az övezetbe a település délkeleti szélén lévő, pihenő szerep is ellátó kertek tartoznak.
 - Az övezetben a 720 m² nagyságot elérő telkeken, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építményeket elhelyezni.

- c) Legfeljebb 30 m² nettó alapterületű, legfeljebb 6 m² fedett tartózkodóval kiegészített, max. 3,3 m párkánymagasságú, alápincézhető, árnyékszékkel is tartalmazó, tárolásra és ideiglenes tartózkodására is szolgáló épület helyezhető el, szabadonállóan, 10 m mélységű előkert meghagyásával. Az épület tetőtere beépíthető.
- d) Az övezetben legalább az elektromos energia ellátást biztosítani szükséges.
- e) Az övezetben az állattartás nem megengedett.
- f) Az új telekalakítások során 14 m-nél keskenyebb telek nem alakítható.

40. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet

61.§

- (1) Az övezetbe az általános mezőgazdasági területek tartoznak, ahol főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt az egyéb előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket, jelen előírás. 38.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok) magassága, ha más előírás azt nem korlátozza, legfeljebb 30 m lehet.
- (4) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

41. Mezőgazdasági övezet – Tájvédelmi körzeten belül (Mv) övezet

62.§

- (1) Az övezetbe a Bihari Sík Tájvédelmi Körzethez tartozó, többségében gyep, legelő művelésű területek tartoznak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, az illetékes Természetvédelmi hatóság hozzájárulásával, és az általa meghatározott építési, területhasználati szabályok betartásával.
- (3) Épületeket jelen előírás 38.§.(3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m

épületmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. A mező és erdőgazdasági építmények 7.5 métert meg nem haladó épületmagassággal helyezhetők el.

42. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben

63.§

(1) Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
- c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
- d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- e) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m²-t.
- f) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott épületmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett épületmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben más HÉSZ, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

43. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet

64.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe.

V-1 Vízgazdálkodási övezet- általános

V-2 Vízgazdálkodási övezet – állóvizek

- (2) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) V-2 -jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.
- (5) Gátórházak telkein a telek legfeljebb 5%-os beépítettségével, legfeljebb 4,5 m átlagos épületmagassággal egy db szolgálati lakás, gazdasági épületek és a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

XII. FEJEZET
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

44. A város igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

65.§

- (1) Az igazgatási területet érintő országos- és térségi övezetek:
- a) Ökológiai hálózat magterületének övezete
 - b) Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
 - c) Erdők övezete,
 - d) Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
 - e) Tájképvédelmi terület övezete
 - f) vízminőség-védelmi terület övezete
 - g) Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- (2) A település igazgatási területének térségi övezeteit jelen rendelet 4. melléklete (Országos- és térségi övezetek lehatárolása) tartalmazza.
- (3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
- a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a Településképi rendelet tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó helyi előírások:
Nincs meghatározva.
 - c) Erdők övezetére vonatkozó külön helyi előírások:
Nincs meghatározva.
 - d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
 - da) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, az önkormányzat településképi rendelete tartalmazza.
 - db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 - e) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások
A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
 - f) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások
Nincs meghatározva.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

66.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Derecske város szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 40/2004.(IX.02.) Önk. rendelete.

Derecske, 2019. december 19.

Bordán Szabolcs
polgármester

Varsányiné Dr. Antal Erzsébet
mb. jegyző

Záradék:

A kihirdetés időpontja: 2019. december 20.

Varsányiné dr. Antal Erzsébet
jegyző

1/2022.(I.15.) Módosító rendelet: hatályos 2022. február 15.-től
6/2022.(III.4.) Módosító rendelet: hatályos 2022. március 5.-től

1. melléklet: Külföldi terület szabályozási terv – SZ-1

2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2

3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	Z	300	10	25	40*	20	4,2-7,5
5	Lk-1x	Z	300	10	25	40*	20	4,2-7,5
6	Lk-2	O	400	12	30	40*	20	3,5-6,0
7	Kertvárosias lakó övezetek							
8	Lke-1	O	500	14	35	35	45	< 6,0
8/A	Lke-2	O	400	14	30	35	45	< 6,0
9	Falusias lakó övezetek							
10	Lf-1	O	650	14	-	30	40	< 4,5

* Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 60 % .

**Az legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett tároló, és egyéb gazdasági épületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat:

Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes építési övezetek							
4	Vt-1	Z	300	10	25	50**	25	4,2- 7,5*
5	Vt-2	SZ	k	-	-	60	35	4,2- 7,5

** Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 75 % .

* A szabályozási tervlapon Vt-1*-al jelölt tömbben (a piactér tömbjében) a legkisebb épületmagasság értéke 3,5 m.

**3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb épület- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-1	SZ	1000	20	-	40	20	< 6,0
4	Gksz-1x	O	800	20	-	50	20	< 6,0
4	Gksz-2	SZ	1500	20	-	40	20	< 7,5
7	Ipari gazdasági övezetek							
8	Gip-1	SZ	1500	20	-	30	25	12,0*
8/A	Gip-1x	SZ	1500	20	-	50	25	12,0*
9	Általános gazdasági övezet							
10	Gá-1	SZ	2000	50	-	70	25	12,0

**Az épület tömegéből technológiai funkciója miatt kiálló épületrész magassága az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasságot meghaladhatja, de magassága a 20 métert nem haladhatja meg.*

**4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m) *
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Különleges építési övezetek							
4	K-Szoc	O	K	-	-	40	40	7,5
5	Ksp-sz	SZ	2000	-	-	40	40	12,5
6	K-id	SZ	5 000	50	-	20	40	< 9,5
7	Kid-x	SZ	1 500	-	-	20	40	< 7,5
8 ¹⁴	K-bor	O	1500	-	-	30	50	5,0
9	Ksz	SZ	K	-	-	20	40	< 9,5
10	Kmü-1	SZ	3000	50	-	40	40	< 8,0 *
11	Kmü-2 Kmü-2x	SZ	1500	-	-	40	40	< 9,0*
12	Kmü-3	SZ	1500	50	-	30	40	< 7,5*

* A technológiai berendezések, építmények magassága nem esik korlátozás alá. E tekintetben az egyéb hatályos előírásokat kell betartani.

Beépítésre szánt különleges területek:

- a) **K-Szoc** Szociális otthon különleges terület
- b) **Ksp-sz** Sport és szabadidő központ különleges területe
- c) **Kid** Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- d) **Kidx**
- e) **K-bor** „Bortemplom” különleges területe
- f) **Ksz** Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület
- g) **Kmü** Mezőgazdasági üzemi különleges terület

¹⁴ 6/2022.(III.4.) Önk. rendelettel módosítva

4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

5. melléklet: Előkertek szabályozása

6. melléklet: Belvízzel veszélyeztetett területek – A/3

7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be:

A Nagyszőlő zártkerten belül:

-	8000-8020	7656-7659	7623-7627
	7859-7871	7652-7654	7617-7618
	7840-7847	7649-7650	7611-7612
	7849	7645-7646	7686-7714
	7851-7854	7639-7640	7716-7719
	7661-7664	7631-7633	7677-7685/1-3

önkormányzati lakótelkek kialakítása érdekében,

8. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

1. Építési tilalmak

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

- a)
- b)

2. Beültetési kötelezettség

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- c) beültetési kötelezettség (az SZ-2 tervlapon jelölt területeken)