

2022. június 23-tól hatályos szöveg
(egységes szerkezetben)

**KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
27/2011. (XI.30.)
önkormányzati rendelete**

Kisvárdai Város szabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról

Kisvárdai Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szomszédos települések önkormányzatai, nevezetesen: Ajak, Anarcs, Fényeslitke, Döge, Jéke, Rétközberencs, Kékcse Községek Önkormányzatai,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró illetékes Népegészségügyi Szakigazgatási szerv,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 5. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 6. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 7. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró illetékes Nemzeti Park Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 9. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Földhivatal,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 10. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 12. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sz.-Sz.-B. Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 13. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 14. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró illetékes Rendőr-főkapitányság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 15. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes Bányakapitányság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 16. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság illetékes Igazgatóság,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kisvárdai Város I. Fokú Építésügyi Hatóság,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kisvárdai Város Önkormányzat Jegyzőjének,
- valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, Egészségmegőrző Nyugdíjas Klub, „Élet az éveknek” Nyugdíjas klub, Élő Város Alapítvány, Független női Szövetség Kisvárdai Szervezete, Élő Kisvárdai Képzőművészeti Műhely, „Függetlenek Kisvárdáért” Egyesület, Kisvárdán a Fogyasztókért Fogyasztóvédelmi Egyesület, Magyar Polgári Együttműködés Kisvárdai 2001 Egyesület, Mozgáskorlátozottak Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Egyesülete, NOE”Fészek” Egyesület Kisvárdai, Összefogás Kisvárdáért Egyesület, Pedagógusok Szakszervezete, Vállalkozók Klubja, Városi Modellező Klub, Kisvárdai Városszépítő Egyesület

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §¹²³⁴⁵⁶⁷⁸⁹¹⁰¹¹¹²¹³¹⁴

(1)¹⁵

(2)¹⁶¹⁷¹⁸¹⁹ Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak, valamint

a)^{20 21222324 25} *T-02/2022. munkaszámú, T-2 jelű települési térség területének szabályozási terve, együttes figyelembevételével lehet.*

b)^{26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36} *T-64A/2021 munkaszámú, T-3/A jelű települési térség területének szabályozási terve, együttes figyelembevételével lehet.*

2. §

Értelmező rendelkezések

¹ Módosította a 24/2015.(VIII.12) hatályos: 2015. 08.12-től.

² Módosította a 25/2015.(IX.01) önkormányzati rendelet, hatályos 2015.szeptember 15-től.

³ Módosította a 37/2015.(XII.10) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015.december 25-től.

⁴ Módosította a 17/2016.(IV.29) önkormányzati rendelet, hatályos 2016.. május 28-tól

⁵ Módosította a 18/2016.(VI.01) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. június 01-től.

⁶ Módosította a 24/2016.(VI.15) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. június 24-től.

⁷ Módosította a 31/2016.(IX.30) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. szeptember 30-tól.

⁸ Módosította a 42/2016.(XII.22) önkormányzati rendelet, hatályos 2016.december 23-tól.

⁹ Módosította a 43/2016.(XII.22) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. december 23-tól.

¹⁰ Módosította az 5/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. március 31-től.

¹¹ Módosította a 9/2017. (IV.12.) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. április 12 –től.

¹² Módosította a 17/2017.(VI.30) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. július 1-től.

¹³ Módosította a 24/2017.(IX.08) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. október 7-től.

¹⁴ Módosította a 3/2018.(III.14) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.március 15-től

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 18/2012.(VI.29) önkormányzati rendelet.

¹⁶ Módosította az 5/2014.(IV.24) önkormányzati rendelet, hatályos 2014.05.09-től.

¹⁷ Módosította a 16/2014.(VIII.22) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. szeptember 21-től.

¹⁸ Módosította a 2/2015.(II.03) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. március 01-től.

¹⁹ Módosította a 4/2018. (III.27) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.március 28-tól.

²⁰ Módosította a 16/2018.(X.26) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.november 9-én

²¹ Módosította a 7/2019.(IV.16.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. április 17-től.

²² Módosította a 17/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. szeptember 15-től

²³ Módosította a 8/2021. (II.4.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021. február 5-től

²⁴ Módosította a 15/2021. (III.3.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021. március 4-től

²⁵ Módosította a 13/2022. (IV.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2022. április 30. napjától.

²⁶ Módosította a 16/2018.(X.26) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.november 9-én

²⁷ Módosította a 7/2019.(IV.16.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. április 17-től

²⁸ Módosította a 17/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. szeptember 15-től

²⁹ Módosította a 4/2020. (III.31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. április 15-től

³⁰ Módosította a 16/2020. (VIII.05.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. augusztus 05-től

³¹ Módosította a 8/2021. (II.4.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021. február 5-től

³² Módosította a 15/2021. (II.3.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021. március 4-től

³³ Módosította a 30/2021. (VI.10.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021.július 10. napjától

³⁴ Módosította a 36/2021. (VII.14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021. július 29. napjától

³⁵ Módosította a 9/2022. (III.21.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2022. április 1. napjától

³⁶ Módosította a 15/2022. (VI.9.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2022. június 23. napjától

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a) Egyedi telek: Az egyedi telek egy, esetenként több főépület önálló elhelyezésére szolgál.
- b) Közös udvar: A közös udvar olyan kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek külön tulajdonban álló épület részére kialakított önálló ingatlan nyilvántartási, helyrajzi számmal rendelkező földrészletet tartalmaznak, és az önálló, külön nyilvántartott rendeltetési egységek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.
- c) Melléképület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
- d) Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett funkciók elhelyezésére szolgál.
- e) Kisipari barkácműhely: nem zavaró hatású gazdasági funkciójú épület legfeljebb 100 m² alapterületig
- f) Kismélységű telek: A kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, mely esetenként szabálytalan alakú, és a telekmélysége kisebb, mint 25 méter
- g) Átmenő telek: Az átmenő telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek megközelítési lehetősége a tömbön belüli elhelyezkedéséből adódóan két közútról is biztosítható.

3. §

Belterületi határmódosítás

(1) A szabályozás belterületi határvonalait és nagyságát a T-2 rajzszámú Kisvárdai város települési térségen kívüli területének Szabályozási Terve valamint a T-3 rajzszámú Kisvárdai város települési térség területének Szabályozási terve jelöli ki.

(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható. A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.

(3) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni. Amennyiben az egyes területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

4. §³⁷³⁸³⁹

A terv területének felhasználása

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint:

- a)⁴⁰ Beépítésre szánt területek
 - aa) lakóterület, ezen belül
 - kisvárosias lakóterület, jele: **Lk**
 - kertvárosias lakóterület, jele: **Lke**

³⁷ Módosította a 16/2014.(VIII.22) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. szeptember 21-től.

³⁸ Módosította a 24/2015.(VIII.12) hatályos: 2015. 08.12-től.

³⁹ Módosította a 9/2017. (IV.12.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. április 12 –től,

⁴⁰ Módosította a 25/2015.(IX.01) önkormányzati rendelet, hatályos 2015.szeptember 15-től

- falusias lakóterület, jele: **Lf**
- ab) vegyes terület, ezen belül
 - településközponti vegyes terület, jele: **Vt**
- ac) gazdasági terület, ezen belül
 - kereskedelmi szolgáltató terület, jele: **Gksz**
 - egyéb iparterület, jele: **Gipe**
- ad)⁴¹ 42) ad) különleges terület, jele: **K**, ezen belül
 - Kereskedelmi területek, jele: **Kke**
 - Vásár területek, jele: **Kv**
 - Egészségügyi terület, jele: **Ke**
 - Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum, jele: **Kid**
 - Sportolási és rekreációs területek, jele: **Ksz**
 - Nagykiterjedésű közmű területek, jele: **Kkm**
 - Településüzemeltetési területek, jele: **Ktü**
 - Közlekedési építmények területe, jele: **Kkö**
 - Hulladékkezelők, jele: **Kh**
 - Állatmenhely, jele: **Ká**
 - Megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló övezet, jele: **Kme**
 - Különleges területen belül turisztikai terület, jele: **Ktu**
 - Különleges területen belül lovas turisztikai terület, jele: **Klo**
- b) Beépítésre nem szánt területek
 - ba) közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - kötőpályás közlekedési területek, jele: **Kök**
 - közutak, jele: **Köu**
 - bb) zöldterületek, ezen belül
 - közpark, jele: **Z**
 - bc) erdőterület, ezen belül
 - védelmi erdő, jele: **Ev**
 - gazdasági erdő, jele: **Eg**
 - egészségügyi – szociális, turisztikai erdő, jele: **Ee**
 - bd) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
 - általános mezőgazdasági terület, jele: **Má**
 - be) vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - vízmedrek, jele: **VGv**
 - vízbeszerzési terület, jele: **VGb**
 - bf) természetközeli területek, jele: **T**
 - bg)⁴³ különleges beépítésre nem szánt területek, jele: **K**, ezen belül:
 - temető területek, jele: **Kt**
 - bányászattal érintett területek, jele: **Kb**
 - kegyeleti park, jele: **Kkep**

bh) - ökofilmpark, jele: **K-öfp**⁴⁴

⁴¹ Módosította a 16/2018.(X.26) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.november 9-én

⁴² Módosította a 16/2020. (VIII.05.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. augusztus 05-től

⁴³ Módosította a 18/2012.(VI.29) önkormányzati rendelet, hatályos 2012.08.01-től.

⁴⁴ Módosítás az önkormányzat döntése alapján

5. § Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) A Szabályozási Tervlap felületeként, határvonalként, vonalként, pontszerűen vagy jelképesen megjelenő szabályozási elemeket rögzít. A rajzi és szöveges szabályozási elemek egyrészt I. (első), másrészt II. (másod) rendűek.
- (3) I. rendű kötelező szabályozási elemek a szabályozási tervlapokon jelölt, illetve szövegesen a Helyi Építési Szabályzatban megadott:
- a) területfelhasználási egységek területei, melyeket az övezetek betűjelei azonosítanak
 - b) az első rendű közterületek
 - c) az első rendű közlekedési célú közterületek kottázott szabályozási szélességei
- (4) A II. rendű szabályozási elemek a (3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- (5) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a Településszerkezeti Terv felülvizsgálatával és módosításával egyidejűleg kerülhet sor.
- (6) II. rendű kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
- a) A közterületek és egyéb funkciójú területek határa, szabályozási vonal a másodrendű közterületek esetében;
 - b) A másodrendű közlekedési területek kottázott, vagy terven ábrázolt, szabályozási szélessége;
 - c) Övezeti határ; övezeti besorolás amennyiben nem jár rendeltetismódosítással
 - d) Funkcionális korlátozások
 - e) Övezeti előírások, ezen belül:
 - ea) beépítési mód,
 - eb) megengedett legnagyobb beépítettség,
 - ec) a telekre vonatkozó legkisebb, telekterület, szélesség, mélység, zöldterület
 - ed) a megengedett építménymagasság
 - ee) a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások;
 - ef) elő-, hátsó- és oldalkertek méretei, építési hely;
 - eg) kötelező építési vonal;
 - lakótelkek zónái;
 - eh) a közművesítés előírásai;
 - ej) környezetvédelmi előírások.
- (7) A II. rendű szabályozási elemek módosítása beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a területfelhasználási egységekre kiterjedő Szabályozási Terv készítésével történhet meg.
- ~~(8)⁴⁵ Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatók, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetlenülését, vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.~~
- (9) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal és telekterület korlátozás nem tilt) településrendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2022. (III.21.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. március 21. napjától

6. § Szabályozási elemek értelmező rendelkezései

- (1) Övezeti előírások rendeletetési és építési előírásokból állnak.
- (2) Az övezet jelében, a betű arra utal, hogy az övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeletetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.
- (3) Az építési övezetek jelkulcsának értelmezése: az építési övezet jelében
 - a) az első szám a beépítési módra,
 - b) a második szám a legkisebb teleknagyságra,
 - c) a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre,
 - d) a negyedik szám a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettségre,
 - e) ötödik szám a megengedett legkisebb, ill. legnagyobb építménymagasságra utal.
- (4) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelének tartalmát az 1. melléklet tartalmazza.
- (5) Az építési övezet telekparamétereket meghatározó második szám tartalmát a 2. melléklet tartalmazza.
- (6) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik szám jelének tartalmát a 3. melléklet tartalmazza.
- (7) Az építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik szám jelének tartalmát a 4. melléklet tartalmazza.
- (8) Építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik szám jelének tartalmát az 5. melléklet tartalmazza.
- (9) A megengedett legkisebb egyéb telekméretet a beépítési mód és telekterület függvényében a 6. melléklet tartalmazza.
- (10) Szabálytalan alakú tömböknél a legkisebb telekméret legalább egyikét kell betartani.
- (11) Ha a telek szabálytalan formájú a tömb adottságai miatt, a megengedett legkisebb telekméret egyikét legalább a telek egyik határvonalán tartani kell.

7. §⁴⁶

A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek kisvárosi, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (szabályozási terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható. A város nem kialakult övezeteiben építési engedély az előirt közművesítés és a megközelítést biztosító köz,- illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.
- (3) Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemem kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztárolóra engedélyt kiadni nem lehet.
- (4) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése,

⁴⁶ Módosította a 31/2016.(IX.30) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. szeptember 30-tól.

melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

(5) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

(6) A terület-felhasználási egységhez, az azon lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges a külön rendeletben meghatározott mértékű gépjármű várakozóhely kialakítása, illetve a rendszeres teherszállításhoz szükséges rakodóhelyeket biztosítani kell.

(7) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belül nem alakítható ki, úgy az építésügyi hatóság az építést akkor is engedélyezheti, ha az építető a tervezett beépítéstől legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely számot a közterületek közlekedésre szánt területének parkolási célra kijelölt területén, illetve a közforgalom céljára átadott magánutak és magánterületek területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával biztosítja a helyi parkolási rendeletben meghatározott feltételekkel.

(8) A 0144/9, 0144/42, 0144/43 hrsz-ú ingatlanok átlagosnál jobb minőségű termőföldek, ezért beépítésükre ütemezetten kerülhet sor, miután a környező ipari gazdasági területek már beépültek.

(9) Belvízzel érintett, vagy veszélyeztetett telken, belvív öblözet telkén akkor lehet építeni,
- ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik,
- az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvív az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad,
- alagsor, pince nem, -ill. az építető felelősségére, a kártérítés kizárásával létesíthető,
- szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet.

(10)⁴⁷ A 7150, 7174/1, 7172, 7173, 7151/1, 7161/1, 7177/1, 7145-7141 hrsz-ú ingatlanokkal érintett területeken elhelyezett épületek, építmények esetében az alapozási technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.

8. §

A telekalakítás szabályai

(1) Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telket nem lehet kialakítani.

(2) Nyúlványos telek belterületen újonnan nem alakítható ki. A szabályozási terven jelölt kötelező telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építésügyi eljárás során.

(3) Az építési engedélyezési eljárás során az építési telek utcai határvonala ütemezetten is kialakítható, amennyiben a tervezett szabályozási vonal meglévő, megtartani kívánt épületen halad át. Az épületen áthaladó szabályozási vonal szakasszal érintett telekalakítást és út céljára történő lejegyzést csak az épület elbontásakor kell végrehajtani amennyiben ez közérdeket nem sért, illetve konkrét városi fejlesztést nem akadályoz. Amennyiben a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.

(4) Telekalakítás ott is engedélyezhető, ahol a telekalakítással kialakuló telekméret az építési övezeti előírás megvalósulásának irányába hat, de nem éri el az ott előírt mértéket.

(5) Azon telkek esetében, melyek több tulajdoni albetétet tartalmaznak - különös tekintettel az egy úszótelken lévő ingatlanokra - a telekegyesítés, az albetétek összevonása akkor is engedélyezhető, ha az övezeti előírások megvalósításának irányába hat, de nem éri el az ott

⁴⁷ Kiegészítette a 7/2019.(IV.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. április 17-től.

meghatározott értéket

(6) Telekmegosztás esetén kialakított ingatlan közterületről történő akadálymentes megközelítését vizsgálni kell. Ha a megosztásra kerülő ingatlan közterületi homlokvonalában korábban közlekedési, közmű, egyéb létesítmény került beépítésre, a kérelmező saját költségen történő átépítésre vonatkozó nyilatkozatát be kell szerezni.

(7) A város területén kialakult tömbtelkes, úszótelkes területek telekalakításának szabályai:

a) Az úszótelkek területe az egyes épületrekonstrukciókhoz kapcsolódóan bővíthető a közterületek, vagy más területek rovására. Az úszótelkek bővítése, amennyiben közterületet érint, külön Képviselő-testületi határozattal kerül megállapításra.

b) Az úszótelkek területe az egyes épületrekonstrukciókhoz kapcsolódóan az úszótelkek területének 20 %-ával bővíthető a közterületek, vagy más területek rovására. Az úszótelkek bővítése, amennyiben közterületet érint, külön Képviselő-testületi határozattal kerül megállapításra.

9. § Építéshatósági eljárások

(1) A jelen rendelet hatálya alá eső területen az építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek körét az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló magasabb rendű jogszabály tartalmazza.

(2)⁴⁸

(3) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.

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

(5) 5 MW-nál kisebb teljesítményű energiatermelési célú szélerőmű, szélturbina csak külterületen, ezen belül csak mezőgazdasági területen vagy birtokközpontokon illetve ipari rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:

a) a belterülettől és az országos természeti védettségű területektől legalább 800-1000 méter,

b) beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 300 méter,

c) országos út és közforgalmú vasút telekhatárától legalább 150 m távolságra,

d) Az építmények magasságát legfeljebb 100 m.

(6) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait lakóterületen a 15. melléklet tartalmazza.

III. FEJEZET Területfelhasználási egységek általános szabályozása

10. § A területre vonatkozó általános előírások

(1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha az övezeti előírások, a beépítési módok helyi alkalmazása, előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Terepszint alatti építmény – a közművek és melléképítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 14/2018.(IX.26)önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.X.25-től

vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(3) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).

(4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(5) A kisvárosias, kertvárosias és falusias és lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
- ba) nyári konyha, mosókonyha, szárító
- bb) tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
- bc) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
- bd) kisipari vagy barkácműhely, az illetékes szakhatósági hozzájárulások esetén
- be) a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
- bf) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
- bg) pince, pince felépítménye
- bh) műterem, kiskereskedelmi üzlet

(6) Előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(7) Az övezeti előírásokban meghatározott, telkekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb zöldfelület mértékébe a burkolt felületek (utak, parkolók, zöldbeton, műanyag gyeprács) területe nem vehető figyelembe.

(8) Zártorú beépítési módnál, saroktelkek estében az övezeti előírásokban meghatározott, telkekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 50 % - kal csökkenthető.

(9)⁴⁹ Központi vegyes, településközponti vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre, melyek megengedett legnagyobb építménymagassága 18,0 méter. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

11. §

Előkertek, oldalkertek, hátsókeretek építési szabályozása

(1) Előkertek az előkertek létesítéséről az övezeti szabályozás beépítési módra vonatkozó kódja intézkedik az alábbi eltérésekkel:

- a) az előkertek méretének meghatározásánál a szabályozási terv értékeit is figyelembe kell venni
- b) a szabályozási terven az alábbi jelölés használatos: EK = kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.
- c) újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

⁴⁹ 17/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet egészítette ki. Hatályos 2019. szeptember 15-től.

d) ahol a terv nem jelöl előkert méretet vagy az előkert eltér a szabályozott értéktől ott a kialakult állapotot és az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.

e) amennyiben a kialakult telekszélesség 14 méternél kisebb, a telek mélysége legalább 50 méter, az építési hatóság abban az esetben, ha a terület nem áll sem településszerkezeti, sem helyi védelem alatt az 5 méteres előkernél nagyobb előkertet is engedélyezhet.

(2) Oldalkertek: Az oldalkertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

a) A szabadon és oldalhatáron álló beépítés esetében legalább 4 méter széles oldalkert kötelezően alkalmazandó.

b) Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület az OTÉK szerinti oldalkerti méret betartása esetén nem építhető be racionálisan (legalább 6 méter széles épület) és az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb telepítési távolság nem tartható a szomszédos telkek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építmény magasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 3 méternél.

c) A szomszédos telek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjzat csak nem éghető anyagú lehet.

d) Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.

(3) Hátsókertek: a hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

a) A hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

HK ■ minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások:

ba) Ha a meglévő kialakult kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építés oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

bb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt telepítési távolság és tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

bc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(4) Építési vonal:

a) Az építési vonalat az övezeti szabályozás és ahol jelölve van a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

b) A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

ba)ÉV =kötelező építési vonal az utcai telekhatártól,

bb)■ ÉV ■építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva,

bc)ÉV ■építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól,

bd)ÉV = K Kialakult építési vonal.

(c)A kötelező építési vonal használatának értelmezése

ca) Amennyiben kötelező építési vonal kerül meghatározásra, úgy a létesíteni kívánt épületnek 2/3 részben a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

cb) 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 javító kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet.

cc) Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor a kialakult „szabálytalan telek” szélessége a kötelező építési vonal mentén nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb telekszélesség mértékét, de a kijelölt építési helyen belül épület elhelyezhető az egyéb általános övezeti előírásoknak megfelelően.

12. §

A kialakult állapot értelmezése

(1) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.

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

(3) Ha az övezetbe eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az övezeti szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:

a) ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.

b) ha a telek méretei nem felelnek meg az övezeti szabályozási előírásoknak, akkor a telekméretek – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthetők, a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

c) ha az építmény magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az övezeti szabályozásban előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.

d) ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.

(4) Kisvárosias és kertvárosias valamint falusias lakó-, valamint településközponti vegyes zónában az átmenő és sarok telek akkor is megosztható, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű, valamint közterületről vagy magánútról megközelíthető. Építési engedély csak az előírt közművesítettség megléte esetén adható.

(5) Amennyiben a kialakult telek megosztására igény merül föl és az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű, akkor a HESZ övezeti szabályozásában megadott alakítható telekszélességi méretet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(6) Zártorú beépítési módban a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték az OTÉK keretei között növelhető az alábbiak szerint:

a) saroktelek esetén 25 %-kal.

b) Átmenő telek esetében 15 %-kal növelhető.

(7) Kialakult előkert oldalkert és hátsókert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.

13. §

Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

(1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:

- a) Előkertek megállapítása,
- b) Hátsókertek megállapítása,
- c) Telekmegosztásnál az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározása,
- d) Épület elhelyezés az építési helyen belül,
- e) Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára.
- f) A megengedett legkisebb építménymagasság értékének megállapítása.
- g)⁵⁰
- h) Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási terv nem ad egyértelmű szabályozást.
- i) A megengedett legkisebb építménymagasság értékének megállapítása

14. §

A beépítési módok helyi alkalmazása

(1) A kisvárosi, kertvárosi és falusias lakóterületeken belül a szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód

a) Főépületek esetében

aa) Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló épületelhelyezés 0-1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.

ab) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadon álló épületelhelyezés is lehetséges.

ac) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.

ad) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, és nem áll védelem alatt az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.

ae) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az előkert mértékével csökkentett telekszélesség alapján kell eljárni.

af) Amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélességek indokolják, az oldalhatáron álló beépítésnél a saroktelek utcai telekhatára a beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.

ag) Ha az oldalhatáron álló beépítésű övezetekbe sorolt tömbökben a beépítés részben ikres, részben szabadonálló, az oldalhatáron álló beépítéstől eltérő beépítést is engedélyezhető a telekszélesség függvényében, amennyiben a terület nem áll településszerkezeti védelem alatt, és a tűztávolságok és telepítési távolságok betarthatóak:

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 14/2018.(IX.26)önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.10.25-től

- Ikres beépítés 14 méter telekszélesség alatt.
- Zárt sorú beépítés 9 méter telekszélesség alatt.
- Szabadonálló beépítés 18 méter telekszélesség fölött.

b) Melléképületek esetében

ba) A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is elhelyezhető.

bb) Kialakult állapotok szerint az illeszkedés szabályira figyelemmel más beépítési mód is alkalmazható.

bc) Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyen belül garázs csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

(3) Szabadonálló beépítési mód: ha a szabadonálló beépítésű övezetekben a telekszélesség 16 méternél kisebb, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető a tűztávolságok betarthatósága esetén, akkor, ha a terület nem áll településszerkezeti és egyéb védelem alatt.

(4) zárt sorú beépítési mód: A településközponti vegyes és kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell:

a) Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zárt sorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon kötelező zárt sorúsítást kell előírni.

b) Az építési övezeti jelekben *-al nem jelölt Z=zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás (telekhatártól telekhatárig való építés) nem kötelező, de a zárt sorú jelleget legalább 2 m magas kapuzattal, vagy falkerítéssel biztosítani kell (hézagosan zárt sorú beépítés). Az épületek közötti „hézag” (a kapuzat, vagy falkerítés hossza) nem lehet nagyobb sem a telek homlokvonalának 1/3-ánál, sem pedig 6 m-nél.

c) Amennyiben a teljes zárt sorúsítás nem igény, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni, azonban a szomszédos telek felőli homlokzatszakasz utcai oldaltól számított 10 méter hosszú szakaszon tűzfalas kialakítású legyen és ezeken a szakaszokon újonnan nyílászáró elhelyezését nem lehet engedélyezni.

A teljes zárt sorúsítás is megengedett, azonban teljes zárt sorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését.

Amennyiben a teljes zárt sorúsítást a szomszédos épület oldalhatárra nyíló kialakult ablakai akadályozzák, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni.

d) Az udvari szárny esetében legalább 3 méteres oldalkerti méretet kell tartani.

IV. FEJEZET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

15. §⁵¹

Kisvárosias lakóterületek (Lk)

(1) A szabályozási terven Lk jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek.

(2) A terület rendeltetési előírásai:

a) A kisvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint kivéve az alábbiakat:

aa) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari építmény akkor, ha az

⁵¹ Módosította a 16/2014.(VIII.22) önkormányzati rendelet, hatályos 2014.szeptember 21-től.

építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

b) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen elhelyezhető funkciók magasabb rendű jogszabály szerint kivéve az alábbiakat:

ba) termelő kertészeti építmény,

bb) üzemanyagtöltő,

akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

c) *Az ingatlanon a melléképítmények magassága max. 2,0 m-rel haladhatja meg az övezetben előírt max. építménymagasságot.*

(3) Az övezeteket teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4) Az övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épületcsoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő alövezetek is magába foglaló telkek egyaránt kialakíthatóak, illetve az illeszkedés szabályainak megfelelően úszótelek is létesíthető.

(5) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szint alatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 30 % -át fák ültetésére alkalmas módon szabadon kell hagyni.

(6) A terület kiegészítő rendeltetési előírásai:

a) **LK/1** jelű funkcionális övezet:

aa) Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb négylakásos lakóépület, vagy négy rendeltetési egységet magába foglaló egyéb lakóépület helyezhető el.

ab) Egy telken csak egy lakóépület építhető.

b) **LK/2** funkcionális övezet:

ba) Az övezet a korábbi építészeti szabályozások alapján kialakított tömbtelkes rendszerű, ahol az egyes épületek úszótelken helyezkednek el.

bb) A funkcionális övezeten belül a kiszolgáló funkciók (oktatás, egészségügyi, szociális és egészségügyi ellátás, kereskedelem, szolgáltatás) egyedi vagy úszótelken is megjelenhetnek.

bc) A meglévő lakótelep, lakóépületei és a hozzá tartozó tömbtelek által elfoglalt területek, ahol a beépítési mód kialakult, telepszerű részben szabadonálló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, több épületet összefogó épületegyüttes.

bd) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:

- A lakóövezetben a lakóépületek alapterülete maximum 25%-kal növelhető egységes épület felújítás esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése. Ebben az esetben az úszótelek kialakítását is végre kell hajtani, valamint az építési hely határvonala legfeljebb 25% os mértékben növelhető a szabályozási terv módosítása nélkül.

- Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, a bővítés csak akkor engedélyezhető, ha legalább egy szekcióra kiterjed.

- Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapetfallal növelhető, a tető hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg.

- Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet.
- Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- Magastető ráépítés esetén a tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- Tetőtérbeépítés esetén szekciónként maximum 3 önálló rendeltetési egység építhető.
- be) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és üzemi jellegű gazdasági funkció.
- bf) A társasházak, kisvárosi lakóterületen és településközponti vegyes területen elhelyezkedő többlakásos lakó és intézmény épületek erkélyei és loggiái, vagy egyéb épületrészei csak az egyes szekciókra, vagy a teljes épületre készített terv alapján, egyszerre, egy időben építhetők be. Egyedi erkély,- és loggia beépítések nem engedélyezhetőek.
- bg) Tetőn kívül, oldalfalon és egyéb épületszerkezetként fém kémény csak az épület megjelenéséhez igazodó takaró szerkezetekkel jelenhet meg.
- bh) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
- bi) Közterület fölé zárt épületrész, 1,0 méter távolságot meghaladóan nem nyúlhat, csak a közterület tulajdonosának és az önkormányzatnak a külön hozzájárulásával. Magassága a megadott építménymagasság értékét nem haladhatja meg.
- bj) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, eresz, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti.
- bk) Az új rendeltetési egységekhez tartozó parkoló szám elhelyezését biztosítani kell.
- bl) A homlokzatok átalakítása csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak és egyéb érvényben lévő rendeleteknek megfelelően kell eljárni.
- bm) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját, illetve a megjelenését az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazítani. Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
- bn) A tömbtelkes – úszótelkes kialakult építési övezetekben a beépítettségi mérték meghaladhatja az övezetben megadott értéket, az az úszótelek esetében 90 % fölött is lehet.
- bo) Az övezeten belüli úszó, vagy egyedi telkeket – az oktatási és egészségügyi létesítményeket kivéve – nem lehet elkeríteni.
- bp) A tömbtelkek közterületeit építészeti szempontból közútként kell értelmezni.
- br) Az úszótelkeken a zöldfelületi mértéket nem kell tartani.
- bs) Lk/2 övezetekben melléképületek csak csoportosan, illetve a főépülettel egybeépítve létesíthetők.
- c) A területen belül lévő eltérő terület felhasználású alövezetek szabályozása:
 - ca) **Lk /Kk** Kisvárosi lakóterületen belüli közkert nem beépíthető és növényzettel való fedettsége legalább 70 %.
 - cb) **Lk /G** Kisvárosi lakóterületen belüli garázs övezetben a garázsépületeket csak csoportos beépítési móddal, egységesen, azonos építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani, magastető, vagy zöldtető alkalmazásával.
 - d) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 7. melléklet tartalmazza.

16. § Kertvárosi lakóterületek (Lke)

(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.

(2) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint az alábbi eltéréssel

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület

(3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint az alábbi eltérésekkel:

a) legfeljebb négylakásos lakóépület,

b) sportépítmény

c) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(5) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a +1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 30 %-át fák ültetésére alkalmas módon szabadon kell hagyni.

(6) A terület kiegészítő rendeltetési előírásai:

a) **Lke/1** jelű funkcionális övezet:

aa) Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.

ab) Az övezet lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak, az alábbiak szerint:

Lakó és gazdasági udvar zónája:

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.

- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.

- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

ac) Gazdasági kert zóna:

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.

- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetőek. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

b) **Lke/2** funkcionális övezet:

ba) Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

bb) Melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.

c) **Lke/3** funkcionális övezet:

ca) Az övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelkek (lakópark) kialakítható, a lakóterületen belül legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.

cb) A lakóépületek számát a beépítettségi mérték, az építési hely valamint az építési helyen belüli épületek közötti távolság figyelembevételének függvényében kell megállapítani.

cc) Az övezeten belül az egyes lakóterületek csak feltételhez kötötten alakíthatóak ki, az alábbiak szerint, melyeket a szabályozási terv feltüntet:

- Talajmechanikai szakvélemény függvényében kialakítható lakóterület.
- Csak a vízrendezés, belvízelvezetés megoldása után, talajmechanikai szakvélemény függvényében kialakítható lakóépület.
- Telekalakítási terv készítése után kialakítható lakóterület
- Környezetvédelmi vizsgálat, és ha azt a vizsgálat szükségessé teszi kármentesítés után kialakítható lakóterület.

(7) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 8. melléklet tartalmazza.

17. §

Falusias lakóterület (Lf)

(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.

(2)⁵² A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint, ez alól kivétel

a) üzemanyagtöltő.

(3) A terménytárolás céljára használatos építmény építménymagassága legfeljebb 15 m lehet, függetlenül az építménymagasság övezeti szabályozásától.

(4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(5) Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak kik, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.

(6) A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

a) Lakó és gazdasági udvar zónája

aa) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.

ab) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.

ac) Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

b) Gazdasági és kert zóna

ba) Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.

bb) A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

bc) Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.

Ha a telek mélysége nagyobb, mint száz méter,akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számítva arányosan növelhető.

bd) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva. A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

c) Kertzóna: nem beépíthető.

(7) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet

⁵² Módosította a 16/2018.(X.26) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.november 9-én

számolni, de a zöldterület legalább 50 % -át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(8) A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

18. §⁵³

Településközpont vegyes terület (Vt)

(1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.

(2) A településközpont vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint, kivéve az alábbiakat:

a) üzemanyagtöltő.

(3) A településközpont vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a magasabb rendű jogszabályban felsorolt létesítmények.

(4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(5) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozása nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 10%-át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(6) A terület kiegészítő rendeltetési előírásai:

a) **Vt/1** jelű funkcionális övezet

aa) Az övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épüle csoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő alövezeteket is magába foglaló telkek egyaránt kialakíthatóak.

b) **Vt/2** jelű funkcionális övezet

ba) Az övezeten belül földszinten lakó funkció nem helyezhető el, kivéve a meglévő eseteket.

bb) Az övezetekben az intézményi funkciók esetében legalább az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken vagy egyéb területeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. Amennyiben a kialakult állapotok miatt a telken belüli 50 %-os parkoló szám nem biztosítható a külön parkolási rendeletben megadottak szerint kell eljárni.

bc) A műemléki környezetben, és a helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

bd) Azokban az övezetekben, ahol az építménymagasság értéke 9,5 méter, az oldalszárnyak homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 méteres magasságot.

be) Az oldalszárnyak tetőformája nyeregtes is lehet, a szomszédos ingatlan felé nem szükséges félnyereg tetőt és tűzfalat építeni, azonban a tetőfedés csak nem éghető anyagból lehet és a tetőfelületen nyílás nem létesíthető.

c) **Vt/3** jelű funkcionális övezet

ca) Az övezet lakóépület, illetve és kötelező önkormányzati és egyéb feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

(7) A területen belül lévő eltérő terület felhasználású alövezetek szabályozása:

a) **Vt/Kt** Településközponti vegyes területen belüli közterület, köztér.

⁵³ Módosította a 31/2016.(IX.30) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. szeptember 30-tól.

- aa) A területet kertészeti, térburkolati és közlekedési, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.
 - b) **Vt/Kk** Településközponti vegyes területen belüli közkert.
 - ba) beépítése magasabbrendű jogszabály szerint
 - bb) Növényzettel való fedettsége legalább 70 %.
 - c) **Vt/G** Településközponti vegyes területen belüli garázs övezet.
 - ca) A garázsépületeket csak egységesen azonos építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani, magastető alkalmazásával.
- (8) A település központi vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 10. melléklet tartalmazza.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

19.§

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek.
- (2) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint.
- (3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint
- (4) Az övezetet belterületen. teljes közművesítéssel, külterületen legalább részleges közművesítéssel kell ellátni
- (5) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozása nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 50%-át faültetés számára szabadon kell hagyni.
- (6) A területre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új önálló lakófunkció nem engedélyezhető.
- (7) A kereskedelmi szolgáltató területen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai:
 - a) A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.
 - b) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
 - c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.
- (8) A kereskedelmi szolgáltató területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 11. melléklet tartalmazza.
- (9)⁵⁴ A „Gksz-27786” jelű építési övezetek közül, a 4145. sz. összekötő út – a 4153. sz. összekötő út – 4. sz. főút – a Kisvárdai-Ajak közös közigazgatási határvonal által határolt területen belül elhelyezkedők esetében, a (2) és (3) bekezdésben rögzítettektől eltérően termelési célú tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezés nem megengedett.
- (10)⁵⁵ A Gksz/1 építési övezetekben (Kisvárdai 016/43 hrsz-on) az alábbi építmények helyezhetők el:

⁵⁴ 17/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet egészítette ki. Hatályos 2019. szeptember 15-től.

⁵⁵ Kiegészítette a 15/2021. (III.3.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. március 4-től.

- a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) az építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítész az SZ/4ÁF/00057-8/2021 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre.”

20. §

Egyéb ipari gazdasági területek (Gipe)

(1) A szabályozási terven Gipe jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint egyéb ipari gazdasági területek.

(2) Az iparterületeken belül elhelyezhető létesítmények

a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar építményei elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint

c) A területen továbbá elhelyezhető:

ca) a település vízellátásának területigényes létesítményei (vízmű, víztározó, nyomásfokozó stb.),

cb) a csapadékvíz elvezetés területigényes műtárgyai,

cc) az elektromos ellátás területigényes létesítményei (fogadóállomások, trafók),

cd) a gázellátás területigényes létesítményei (gázfogadók, gáznyomás szabályozók),

ce) a hőellátás területigényes létesítményei (fűtőmű, hőelosztó),

cf) a távközlés területigényes létesítményei (telefonközpontok, műsorszórók, átjátszó állomások).

(3) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez újonnan kialakítandó Gipe övezetekben egybefüggő zöldsávot kell a telken belül kialakítani, legalább a szabályozott zöldfelületi mérték 50%-ban. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell megvalósítani.

(4) Az iparterületen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai

a) A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.

b) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületekbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

(5) Az iparterületek építési övezetien belül alkalmazható sajátos építési szabályok.

a) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékétől az egyes technológiai berendezések, műtárgyak, kémények és más, a technológiát szolgáló egyéb építmények illetve épületrészek esetében el lehet térni, a tervezett létesítmény beépített földszinti szintterületének 20 %-os mértékéig.

b) Az a) bekezdésben felsorolt technológiai berendezéseket az építménymagasság számításánál nem kell figyelembe venni.

(6) Az összefüggő tervezett iparterületek igény esetén több önálló, az övezeti szabályozásban meghatározott építési telekre oszthatóak. A területen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni.

(7) Az egyéb iparterületek építési övezetinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 12. melléklet tartalmazza.

(8) ⁵⁶ Az egyéb ipari gazdasági területek (Gipe) közül, a 100. sz. vasúti fővonal – a 4153-as összekötő út – a Temesvári utca és annak külterületi folytatása (020 hrsz) – a Kisvárda-Ajak közös közigazgatási határvonal által határolt területen belüelhelyezkedőek esetében, a megengedett max. építmény magasság értékén túl, az önállóan telepített, technológiához tartozó, vagy azokat befogadó, toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett építménymagassága max. 32,0 méter lehet.

21. §⁵⁷⁵⁸⁵⁹⁶⁰

Különleges területek (K)

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- (2) A különleges területek rendeletetés szerinti besorolása:
 - a) Kereskedelmi területek, jele: **Kke**
 - b) Vásár területek, jele: **Kv**
 - c) Egészségügyi terület, jele: **Ke**
 - d) Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum, jele: **Kid**
 - e) Sportolási és rekreációs területek, jele: **Ksz**
 - f) Nagyterjedésű közmű területek, jele: **Kkm**
 - g) Településüzemeltetési területek, jele: **Ktü**
 - h) Közlekedési építmények területe, jele: **Kkö**
 - i) Különleges hulladékkezelők, - lerakók területe, jele **Kh**
 - j) Különleges terület – állatmenhely, jele **Ká**
 - k) Megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló övezet, jele: **Kme**
- (3)⁶¹ **A különleges kereskedelmi területek, jele: Kke**
 - a) Az övezet nagy bevásárló központok, vegyes funkciójú kereskedelmi, szolgáltató funkciók, plaza típusú kereskedelmi központok továbbá kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó logisztikai, áruátvlogató, csomagoló és raktár, valamint iroda funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezetben a 10.000 m² összes szintterületet meghaladó létesítményeket csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet létesíteni.
 - c) Az övezetben a beépíthető terület 0,1%-áig (max.10 m² alapterületig) legfeljebb három darab reklámtorony elhelyezhető, melynek magassága 25 méter magasságig nem számít bele az építménymagasság mértékébe. Az ezen felül épített reklámokat az építménymagassági értékbe be kell számítani.
 - d) A parkolást telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 4 parkoló állásonként fásítottan kell létesíteni.
- (4) **Különleges vásár területek, jele: Kv**
 - a) **Kv/1 nagyvásár, állatvásár, kirakodóvásár övezete**
 - aa) Az övezet nagyvásárok, állatvásárok, kirakodó vásárok megtartására szolgál.
 - ab) Az övezeten belül csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és vásárteret kiszolgáló egészségügyi, vásárgondnoksági, piacfelügyelői és egyéb kiszolgáló funkciók jelenhetnek meg

⁵⁶ Kiegészítette a 7/2019. (IV.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. április 17-től.

⁵⁷ Módosította a 16/2014.(VIII.22) önkormányzati rendelet, hatályos 2014.szeptember 21-től.

⁵⁸ Módosította a 24/2015.(VIII.12) hatályos: 2015. 08.12-től.

⁵⁹ Módosította a 25/2015.(IX.01) önkormányzati rendelet, hatályos 2015.szeptember 15-től

⁶⁰ Módosította a 9/2017. (IV.12.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. április 12 –től.

⁶¹ Módosította az 5/2014.(IV.24) önkormányzati rendelet, hatályos 2014.05.09-től.

- ac) A növényzettel való fedettség legalább 40%, melyet fásítással, fasorok telepítésével kell megoldani.
- ad) Az OTÉK szerinti normatív parkolási előírás legalább 50%-át telken belül kell megvalósítani.
- ae) Többszintes parkoló lemez is építhető. A szintbeli parkolókat fásítva kell kialakítani (legalább 4 parkoló állásonként).
- b) Kv/2 kisvásárok és városi piac övezete**
- ba) Az övezet kisvásárok megtartására és a városi piac céljára szolgál.
- bb) A piac övezeten belül csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, piacfelügyeleti és egyéb, a piac funkcióját kiegészítő, azt nem zavaró funkciók jelenhetnek meg.
- bc) A városi piac területének legalább 20%-át növényzettel fedetten, fásítva kell megvalósítani.
- bd) A városi piac árusító területének legalább 40%-át fedetten (de lehet nyitottan) kell megvalósítani.
- be) Az OTÉK szerinti normatív parkolási előírás legalább 50%-át telken belül kell megvalósítani.
- (5) Különleges egészségügyi terület, kórház, jele: Ke**
- a)⁶² **Ke/1 kórház övezet**
- aa) Kizárólag egészségügyi, vagy az egészségügyi funkciókat kiszolgáló és az ellátást elősegítő funkciók számára.
- ab) A kórház területének növényzettel való fedettségét legalább 40%-ban biztosítani kell. Ennek érdekében a parkosítási munkákat kertészeti kiviteli tervek alapján folyamatosan el kell készíteni.
- ac) Az övezet területén belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő-zöld területek létesítésének szabályai: a használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni, a beültetést védő-fásítással kell elvégezni, az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető, illetve a védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.
- b) Ke/2 Kórházat kiszolgáló övezet**
- ba) Kizárólag egészségügyi, vagy az egészségügyi funkciókat kiszolgáló és az ellátást elősegítő funkciók számára.
- bb) Kiskereskedelmi funkciók megengedhetőek, melyek a kórház kiszolgálásában vesznek részt (élelmiszer, szolgáltatás, stb.).
- bc) Az övezet zöldterületének mértékét a Ke/1 övezettel együttesen kell értelmezni.
- c) Ke/3 mentőállomás**
- ca) Az övezeten belül legfeljebb 3 szolgálati lakás megjelenhet.
- cb) Az övezeten belül az egészségügyi funkciókat kiszolgáló, ellátást segítő funkciók megjelenhetnek.
- (6) Idegenforgalmi sport és szabadidő centrum, jele: Kid**
- a) Kid/3 Strand és kiszolgáló intézményei valamint szálláshely szolgáltató övezet**
- aa) Az övezet a városi strand és kiszolgáló övezetei, valamint a funkcióhoz kötődő szálláshely szolgáltató (szálloda, motel, üdülők) övezet területe. Az övezet lehet a tömbtelek része, illetve egyedi és úszótelek is.
- ab) A beépítettség mértékébe a medencéket nem kell beszámítani.
- ac) Parkolás közterületen, illetve a kijelölt parkoló övezetben.
- ad) Növényrekonstrukciós terv alapján a terület növényállományát meg kell újítani.
- ae) Csak a városi strand kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, üzemeltetési és

⁶² Módosította a 18/2012.(VI.29) önkormányzati rendelet, hatályos: 2012.08.01-től.

sport célú funkciók helyezhetőek el.

af) A gazdasági (üzemi) funkció elhelyezése nem megengedett.

ag) Az övezetben figyelembe kell venni a magasabb rendű jogszabályok előírásait is.

ah) Az övezetben kemping, illetve szálláshely szolgáltató funkciók (szálloda, motel, üdülők) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetőek el.

ai) Parkolás telken belül, OTÉK szerint, illetve a külön parkolási rendelet alapján.

aj) A rendeltetés és technológia megkívánta építmények, pl. ugrótorony, napozó, csúszda, kilátó ... stb. építménymagasságba nem számítandók bele.

b) Kid/4 A Kisvárdai Vár övezete

ba) Egyedi, műemléki előírások szerint.

bb) Parkolás közterületen, illetve kijelölt parkolási övezetben.

c) Kid/5, Kid/5 * Stadion és fedett edzőcsarnok, valamint kiszolgáló létesítményei, multifunkciós csarnok⁶³, valamint kiszolgáló létesítményei.

ca) Az építési övezet telkén a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el.

cb) Csak vízrendezés és talajmechanikai szakvélemény függvényében után beépíthető terület.

cc) Parkolás saját telken, közterületen, lefedett vízelvezető árok területén, illetve kijelölt parkolási övezetben.

(7) Különleges Ksz jelű Sportolási és rekreációs területek

a) Az övezet sport, rekreációs horgászsport és idegenforgalmi, a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.

b) A városi szeméttelp rekultivációja után, környezetvédelmi vizsgálat alapján megadott feltételekkel építhető be.

c) Parkolás közterületen, illetve kijelölt parkolási övezetben.

(8) Különleges nagyterjedésű közmű területek, jele: Kkm

a) Kkm/1 vízmű-telep övezete

aa) Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.

b) Kkm/2 városi fűtőmű övezete

ba) Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.

c) Kkm/3 adótoronyok, telefonátjátszó állomások övezete

ca) Kizárólag csak kiszolgáló épület építhető.

cb) Az építménymagasságba a torony magasságát nem kell beszámítani.

d) Kkm/4 transzformátor telep övezete

da) A műtárgyakon kívül kizárólag csak kiszolgáló épület építhető.

e) Kkm/5 gázátadó állomás övezete

ea) A műtárgyakon kívül kizárólag csak kiszolgáló épület építhető.

(9) Különleges településüzemeltetési és igazgatási terület, jele Ktü

a) Településüzemeltetési és igazgatási övezet

aa) Az övezet elsősorban a településüzemeltetési (tűzoltóság, vámórség, közüzemi központok, adótoronyok, átjátszó állomások, MATÁV, Vízművek), irodaépületeinek és telephelyeinek elhelyezésére szolgál.

b) Vágóhíd övezet

ba) Ágazati és környezetvédelmi előírások figyelembe vételével építhető be.

(10) Különleges közlekedési építmények területe, jele Kkö

a) Kkö/1 városi autóbusz-pályaudvar és buszállomás övezete

aa) Kialakítása ágazati szabványok szerint.

ab) A buszpályaudvar övezetén belül kiegészítő funkcióként kereskedelmi, szolgáltató,

⁶³ Módosítás az önkormányzat döntése alapján

vendéglátó funkció megjelenhet.

b) Kkö/2 autóközlekedési tanpálya

ba) Beépítés csak funkciójával összefüggő, gépjármű-vezetési készséget erősítő építményekkel történhet.

c) Kkö/3 vasútállomás övezete

ca) Az épület alapterülete maximum 30 %-kal növelhető egységes épültrekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, illetve a kiegészítő funkciók (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) esetleges bővítésének elősegítése.

(11)⁶⁴ Különleges hulladékkezelők, - lerakók övezete, jele Kh

a) Kh /1 regionális szemétkerakó övezete

aa) Védőtávolsága 1000 méter.

ab) Különleges területeken elhelyezhető funkciók kiszolgáló épületei építhetők.

ac) Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

b) Kh/2 rekultiválandó szemétkerakó övezete

ba) A rekultiváció során a területet véderdő funkcióval kell ellátni és kialakítani.

bb) Védőtávolsága rekultiváció után 300 méter, melyen belül lakóterület csak környezeti vizsgálat után alakítható ki.

c) Kh/3 szennyvíztelep övezete

ca) Védőtávolsága 500 méter. A szennyvíztelep rekonstrukció elvégzése után a külön hatósági engedélyekben kell rögzíteni a védőtávolság mértékét.

cb) Csak kiszolgáló épület építhető.

cc) kialakítása ágazati szabályok és környezetvédelmi előírások szerint.

d) Kh/4 állati tetemek időszakos tárolásának övezete

da) Az övezetben csak konténeres állati tetem tárolása lehetséges.

db) Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi szabályok és engedélyek szerint.

dc) Védőtávolsága 500 méter

(12) Különleges terület – állatmenhely, jele Ká

a) Az építési övezetben a kutyamenhely működéséhez szükséges épületek, építmények és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

ab) Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájbaillő módon az alábbiak szerint történjen meg:

- Építészeti anyaghasználat lábazatképzésnél: kő, műkő, valamint nyerstégla lehet, amennyiben a színeknek megfelel műanyag alapanyag is alkalmazható. Falfelület képzésnél: Vakolt, fehér, vagy törtfehér, világos pasztellszínek alkalmazhatók. Tetőfedés színe natúr piros, vörös, barna.
- A tetőidom általában utcára merőleges, tetőhajlásszög 35-45 fok lehet.

ac) Az építési övezet telkének lehatárolására csak sövényel takart drótháló létesíthető.

ad) A szabályozási terven jelölt helyen, valamint az építési övezetben kialakuló telkek közös határvonalán a használatba vétel idejéig legalább 5,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa – takaró-védőfásítást kell kialakítani. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége. A védőfásítás csak a feltáróút, valamint a közművek helybiztosítása miatt szakítható meg. A takaró-védőfásítás kialakítása során figyelemmel kell lenni az 3814.sz. országos mellékút mentén húzódó közművekre, valamint azok védőtávolságára.

b) Az építési övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el, ha

ba) a villamosenergia (közüzemi, vagy helyi) ellátás biztosított,

bb) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges közüzemi – szükség esetén –

⁶⁴ Módosította a 34/2017.(XII.20) önkormányzati rendelet, hatályos 2017. december 20-tól.

- technológiai vízellátás is biztosított,
- bc) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy – amennyiben kiépül – közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
- bd) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- be) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított.
- (13) A Kme jelű építési övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló övezet
- a) Beépítésre szánt különleges területen kizárólag az alábbi, a sajátos használathoz kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el:
- b) A beépítésre szánt különleges megújuló energia-hasznosító területen elhelyezhető:
- ba) A technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, beleértve a napkollektort, az energiatároló puffert, valamint
- bb) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- c) legkisebb telekterület 5000 m²
- d) beépítési mód szabadon álló
- e) legnagyobb beépítettség 40%
- f) legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 4 m-rel meghaladhatja
- g) legkisebb előkert 3 m
- h) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- i) legkisebb hátsóker OTÉK szerint
- j) legkisebb zöldfelület 40%

(14)⁶⁵ A különleges területen belül megjelenő eltérő rendeltetésű, kapcsolódó alövezetek.

a) .../P

aa) Közterületen, vagy az övezeten belüli parkoló

(15) A különleges területek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozást a 13. melléklet tartalmazza.

21/A.§⁶⁶

Különleges területen belül turisztikai terület

- (1) Különleges területen belül turisztikai terület (továbbiakban: Ktu) építési övezete:
- a) Az építési övezet területén az aktív szabadidős tevékenységhez, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, rekreációs létesítmények helyezhetők el.
- b) Elhelyezhető továbbá kereskedelmi szálláshely céljára szolgáló, bemutató valamint oktatási rendeltetésű épület.
- c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető kézműves ipari létesítmény (max. bruttó 150m² alapterületig).
- d) Az építési övezetben közösségi szórakoztató rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- e) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

⁶⁵ Módosította a 24/2016.(VI.15) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. június 24-től.

⁶⁶ Módosította a 16/2018.(X.26) önkormányzati rendelet, hatályos 2018.november 9-én

- f) Az építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 30,0 méter széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.
- g) Terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

21/B. §⁶⁷

- Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti előírásai

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (építési övezeti jele: Km) előírásai:

- a) az építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, valamint mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- c) Az övezetben pince szint létesítése az építési helyen belül lehetséges.
- d) Állattartó épületek, kifutók és trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók az építési övezetben nem helyezhetőek el.
- e) Az építési övezetben kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási tervlapon jelölt helyeken legalább három szintes növényállománnyal kell kialakítani. Az építési telek határán legalább kétsoros fasor telepítését kell végrehajtani. A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható. A telek kötelező zöldfelülete, illetve a fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhető a legrövidebb úton.
- f) Az építési övezetben a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett legnagyobb építménymagassága 20,0 méter.

21/C. §⁶⁸

Különleges területen belül lovas turisztikai terület

(1) A különleges lovas turisztikai terület (építési övezeti jele: Klo) előírásai:

- a) Az építési övezetben elhelyezhetőek a lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei (pl.: állattartó épület, állatkifutó, nyitott vagy zárt lovarda, ló futtató, takarmánytárló, rehabilitációs ...stb.), melyek önállóan is elhelyezhetőek;
- b) Az építési övezetben elhelyezhetőek továbbá sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, bemutató és oktatási rendeltetésű épületek;
- c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épület – nem önálló funkcióként -, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva a lovas sport célú és ezeket kiszolgáló épületektől.
- d) Az építési övezetben nem elhelyezhetőek el nagyüzemi állattartásra szolgáló épületek
- e) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

⁶⁷ 17/2019.(VIII.22.) önkormányzati rendelet egészítette ki. Hatályos 2019. szeptember 15-től.

⁶⁸ Kiegészítette a 16/2020. (VIII.05.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. augusztus 05-től

- f) Az övezetben pince szint létesítése az építési helyen belül lehetséges.
- e) Az építési övezet határán legalább kétsoros fasor telepítését kell végrehajtani. A fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhetőek a legrövidebb úton.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, KÖZTERÜLETEK

22. §

Közterületek kialakítása és felhasználása

(1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket és létesítményeket a szabályozási terv határozza meg, határolja le és határozza meg azok szabályozási szélességeit és méreteit.

(2) A közterületen elhelyezhetőek:

- a) az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
- b) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, utas-várók,
- c) hirdető berendezés,
- d) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
- e) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- f) szobor, díszkút, utcabútorok egyéb műalkotások,
- g) távbeszélő fülke,
- h) köztárgyak, környezetvédelmi létesítmények
- i) zöldfelületek, fasorok,
- j) játszótér,
- k) közművek és felépítményeik,
- l) egyéb az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- m) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint).

(3) Közterületek és közhasználatú területek sajátos előírásai

- a) Köztéri szobrok, emlékművek csak építési engedélyezési eljárás keretében helyezhetőek el. Az építési engedélyezési tervet környezeti illeszkedést igazoló vizsgálatokkal, látványtervekkel kell megalapozni.
- b) Közterületen – újságárust kivéve – új árusítópavilon nem létesíthető.
- c) Közterületi járdán, gyalogos felületen vendéglátó terasz csak úgy alakítható ki, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó terület legalább 2,0 m széles legyen.
- d) A közterületen egyéb létesítmények (pl. telefonfülke, postaláda, hirdető tábla stb.) csak úgy helyezhetőek el, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó sáv szélessége elérje a 2,0 m-t.
- e) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával vagy útszegély süllyesztéssel történő áthidalását is.

23. §

Közlekedési és közműterületek

(1) A terv közlekedési és közmű területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott területek.

(2) Első rendű közlekedési területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint

ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.

a) Közlekedési és közmű területek, közutak:

aa) országos főút,

ab) országos mellékút, települési főút,

ac) helyi gyűjtőút.

b) Kötőpályás közlekedési területek (vasút), melyek vasúti létesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak

(3) Másod rendű közlekedési és közmű területek, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak

a) Másod rendű közlekedési területek az alábbiak:

aa) Kiszolgálóút,

ab) Gyalogút,

ac) Kerékpárút,

ad) Vegyes használatú gépjárműút,

ae) Közlekedési területen belüli köztér,

af) Kiemelt külterületi kiszolgáló út,

ag) Köztér.

(4) A város területén az úthálózat szabályozási szélességét új utak építése esetén a vonatkozó jogszabályok a szabályozási terv és a Helyi Építési szabályzat szerint kell kialakítani, az alábbiak figyelembe vételével:

a) Országos első rendű főút szabályozása:

aa) belterületen: min. 40 méter, illetve szabályozási terv szerint

ab) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal, új főút kiépítése esetén 40 méter.

ac) az út építési területe min. 40 méter

ad) az út védőtávolsága 100 méter

b) Országos mellékút, települési főút szabályozása:

ba) belterületen: min. 30 méter, illetve szabályozási terv szerint

bb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

bc) az út építési területe min. 30 méter

bd) az út védőtávolsága 50 méter

c) helyi gyűjtőút szabályozása:

ca) belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

d) kiszolgáló út szabályozása:

da) Méretezés nélküli minimális szélessége 10 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

e) gyalogút szabályozása:

ea) Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 2 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

f) vegyes használatú gépjárműút szabályozása:

fa) Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

g) kiemelt külterületi kiszolgálóút szabályozása

ga) Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter.

gb) Az út építési területe minimum 12 méter

gc) Az út védőtávolsága 25 méter

h) köztér szabályozása

ha) A köztereket kertészeti, térburkolati, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.

(5) A kötőpályás közlekedési, vasút területek előírásai:

a) Az övezet kötőpályás közlekedés számára kijelölt terület.

b) Az övezetben elhelyezhetők:

ba) a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek) és irodák,

bb) a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,

bc) a személyzet számára szolgáló szociális épületek, ill. szolgálati lakás.

c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2 %-a lehet.

d) Országos közforgalmi vasútvonal, ill. vasútállomás mindkét oldalán a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságon belül csak vasúti vagy postai építmény, illetőleg, közút, gépjármű várakozóhely, tömegközlekedési eszköz végállomása és közpark, továbbá olyan más építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti hatóság hozzájárul.

(6) Területfelhasználási egységeken belül kialakított magánutak szabályozása:

a) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

aa) 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,

ab) 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,

ac) 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.

ad) A gazdasági (Gksz, Gipe) területeken belül a magánút szélessége 12 m-nél kisebb nem lehet.

b) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.

c) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

d) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.

Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.

e) Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett teljes területre vonatkozó telekrendezési terv alapján lehet engedélyezni.

A magánúttal feltárássra kerülő tömbbelső vagy területegység telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembe vételével is engedélyezhető az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

(7) Az építési telkek közművesítését közterülettől vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani. Azokban az esetekben, amikor a közművek beépítésre szánt területeken keresztül haladnak (szolgálat) a közművet a rekonstrukciója esetében ki kell váltani, és közterületre, vagy magánútra helyezni.

24. §

A közművesítés területei és létesítményei

(1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.

(2) Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:

a) Kisvárosias lakóterület: teljes közművesítés

b) Kertvárosias lakóterület: teljes közművesítés

c) Falusias lakóterület: részleges közművesítés

d) Településközponti vegyes terület: teljes közművesítés

e) Gazdasági területek: Kereskedelmi szolgáltató területek egyéb ipari területek teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés

f) Különleges területek: belterületen teljes, külterületen legalább részleges közművesítés
(3) Kialakult és újonnan kialakítandó építési övezetekben új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás, a zárt rendszerű szennyvízcsatorna kiépítéséig.

(4) Általános előírások

- a) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- b) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- c) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.
- d) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények - a vízellátás, csapadékvíz-elvezetés, földgázellátás, távközlés hálózatok létesítményei - csak közterületen vagy a szolgáltató saját telkén helyezhetők el az ágazati és az övezeti előírásoknak megfelelően.
- e) Közművek védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közmű üzemeltető hozzájárulásával lehet.
- f) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos terület-felhasználást, a közművek elrendezésénél figyelembe kell venni, úgy hogy a közterületek fásíthatóak legyenek.
- g) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
- h) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(5) Ivóvízellátás

a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.

(6) Szennyvízelvezetés és - tisztítás

- a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni
- b) Csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.

(7) Felszíni vízelvezetés

- a) A csapadékvíz-elvezetés a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával, egyéb helyeken nyílt rendszerű csapadék csatornával épüljön ki.
- b) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- d) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízelvezetést.

(8)⁶⁹

(9) Földgázellátás

- a) A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el, térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettel való takarással.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 14/2018.(IX.26)önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.10.25-től

(10) Elektronikus hírközlés és telekommunikáció

a) Hírközlési torony, illetve átjátszó állomás beépítésre szánt területen belüli elhelyezéshez környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.

b)⁷⁰

c) A beépítésre nem szánt területen, ahol a föld feletti vezetés fennmarad, a távközlési szabadvezetéket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.

d) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) építési feltétele a külön jogszabályszerinti látványtervi vizsgálat készítése, mely igazolja a településképet nem zavaró helykiválasztást.

25.§⁷¹

Zöldterületek (Z)

(1) A település állandóan növényzettel fedett közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark **(Z)** formában jelennek meg.

(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.

Épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, 4,5 m-es építménymagassággal, 80 %-os legkisebb zöldfelületi mértékkel.

Vendéglátó épület építése csak teljes közművesítettség esetén engedélyezhető.

(3)

(4)

(5) Védett közterületekhez kapcsolódó közparkok külön előírás szerint.

(6) A zöldterületeket, amennyiben a kialakult állapot indokolja, építésjogi szempontból közútnak kell tekinteni akkor, ha az építési telek megközelítése gépjármű-közlekedésre alkalmas módon biztosított.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT EGYÉB TERÜLETEK

26. §

Erdőterületek (E)

(1) A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

a) **Ev** védelmi rendeltetésű (védett vagy védő) erdő övezet

aa) Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

b) **Eg** gazdasági erdő övezet

ba) A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m²-t (5 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten helyezhető el.

bb) a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,

bc) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,

bd) a beépítési mód szabadonálló.

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 14/2018.(IX.26)önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.10.25-től

⁷¹ Módosította a 17/2016.(IV.29) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. május 28-tól.

c) **Ee** egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület

- ca) A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m²-t (5 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten helyezhető el.
- cb) a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
- cc) a beépítés legfeljebb 6,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
- cd) a beépítési mód szabadonálló.

27. §

Mezőgazdasági területek (Má, Mk)

(1) A település mezőgazdasági területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A településen található mezőgazdasági területek a mezőgazdasági területek rendeltetése szerint:

a) **Má**, általános mezőgazdasági övezet, ahol

- aa) a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- ab) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- ac) az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

b) **Mk**, kertes mezőgazdasági övezet, ahol

- ba) a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- bb) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- bc) az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki a magasabb rendű jogszabályok előírásai szerint.

a) 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.

b) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpontba tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.

c) Indokolt esetben a birtokközpontba tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után Számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

28. §

Vízgazdálkodási területek (Vgv, Vgb)

- (1) A település vízgazdálkodási területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A településen található vízgazdálkodási területek rendeltetés szerint:
- a) **VGv**, vízmeder vízgazdálkodási övezet:
- aa) Az övezetbe tartoznak a közcélú nyílt csatornák medrei és a jelentősebb árkok területei.
- ab) A VGv felszíni vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a folyószabályozással, árvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett – létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartását akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
- ac) Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.
- ad) A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű – fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
- b) A vízbeszerzési vízgazdálkodási övezet előírásai (**VGb**).
- ba) Az övezetbe a vízbeszerzéshez kapcsolódó területek és vízmű-kutak telkei tartoznak.
- bb) Az övezetben csak a vízbeszerzési gazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

29. §

Természetközeli területek (T)

- (1) A település természetközeli területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A természetközeli területek természetvédelmi rendeltetésű célokat szolgálnak.
- (3) A természetközeli terület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.

30. §⁷²⁷³

Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1) A település különleges beépítésre nem szánt területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A településen található különleges beépítésre nem szánt területeinek rendeltetés szerint:
- a) Kt, különleges temető terület övezete
- b) Kb, különleges bányászati terület övezete
- c)⁷⁴Kkep, különleges kegyeleti park.
- d) K-öfp, különleges ökofilmpark övezete
- A területen a pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló létesítményeik (fedett pihenők, szaletlik, szanitáris helyiségek) helyezhetők el.

Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legkisebb legnagyobb ép.magassága H
Szabadon	Adottságoktól	5000	2	9,0 (12,5)

⁷² Módosította a 24/2016.(VI.15) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. június 24-től.

⁷³ Kiegészítette a 4/2018.(III.27) önkormányzati rendelet, hatályos 2018. március 28-tól

⁷⁴ Módosította a 18/2012.(VI.29) önkormányzati rendelet, hatályos 2012.08.01-től.

álló	függő			
------	-------	--	--	--

- A telken belüli zöld- és vízfelületi fedettség a be nem épített terület 90%. A beépítettségbe nem számít bele a terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó díszletelemek és kulisszafalak.

- Az épületek kialakítása során helyi jellegű anyagokat (kő, fa, vakolt és meszelt, festett fal, agyagcserép) kell használni.

- A legnagyobb megengedett építménymagasság 9,0 m lehet, de a technológiához kötődő építmények magassága 12,5 m is lehet.

e) A különleges beépítésre nem szánt „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

ea) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;

eb) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;

ec) rekultivációval érintett területen a talajt 0,3 méternél mélyebben érintő technológiák nem alkalmazhatóak (kivéve az ingatlanhatár 1,0 méteres sávját);

ed) az övezetben kialakítható legnagyobb telek terület 2,0 ha.

V. FEJEZET A TÉRSÉGI SZABÁLYOZÁS ELEMEI

31. §

A város igazgatási területének térségi területfelhasználási kategóriája

(1) Az igazgatási terület területfelhasználásának térségi besorolása:

- a) Mezőgazdasági térség,
- b) Vegyes területfelhasználású térség,
- c) Vízgazdálkodási térség
- d) Települési térség (500-1000 ha között)

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását a Szabályozási Terv jelöli ki.

32.§

A település igazgatási területének építmények által igénybevett térségi elemei

(1) Az igazgatási területet érintő egyéb építményekkel igénybevett területe, hálózati és infrastruktúra elemek:

- a) Transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal,
- b) 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei,
- c) Nagysebességű vasútvonal,
- d) Meglévő 4.sz. főúti kapcsolat: Budapest – Cegléd – Szolnok – Püspökladány – Debrecen – Hajdúhadház – Nyíregyháza – Kisvárd – Záhony (Ukrajna)
- e) Új főúti kapcsolat: Sárospatak (37.sz. főút) – Cigánd – Kisvárd – Vásárosnamény – Tivadar – Fehérgyarmat (491.sz. főút)

(2) A térségi jelentőségű építményekkel igénybevett területeket és hálózati infrastruktúra elemeket a Szabályozási Terv jelöli.

33. §⁷⁵

A település igazgatási területét érintő országos térségi övezetek

- (1) Az igazgatási területet érintő országos térségi övezetek:
- a) Ökológiai hálózat övezete,
 - b) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,
 - c) Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete,
 - d) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete,
 - e) Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete.
 - f) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- (2) A település igazgatási területének térségi övezeteit a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
- a) Ökológiai hálózat övezete
 - aa) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - ab) Az övezetben amennyiben építés történik, az csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a rendelet V. fejezete tartalmazza.
 - ac) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete:
 - ba) Biztosítani szükséges a meglévő kulturális értékek, műemlékek, és a hagyományos településszerkezet védelmét. A védelem szabályozását külön rendelettel jóváhagyott Kisvárdai város Helyi értékvédelmi rendelete tartalmazza.
 - bb) Kijelölésre került az országosan védett műemlékek műemléki környezete, melyről a 19. melléklet ad tájékoztatást. A műemléki környezetre vonatkozó szabályozást külön rendelettel jóváhagyott Kisvárdai város Helyi értékvédelmi rendelete tartalmazza.
 - bc) Kijelölésre kerültek a helyi értékvédelmi terület határai, mely a védendő területegységeket, és azok környezetét foglalja magába. Továbbá kijelölésre kerültek a helyi építészeti értékvédelemmel érintett ingatlanok. A védelem szabályozását külön rendelettel jóváhagyott Kisvárdai város Helyi értékvédelmi rendelete tartalmazza. A Helyi értékvédelemmel érintett területekről és egyedi építészeti értékekről a 20. melléklet ad tájékoztatást.
 - bd) Biztosítani szükséges a régészeti emlékek feltárását, megőrzését, értékeiknek bemutatását.
 - be) Minél előbb meg kell oldani a meglévő tájsebek rekultivációját.
 - bf) Az új és felújításra kerülő nagy-, közép- és kisméretű vezetékeket - ha azt kulturális örökségvédelmi igények indokolják - földkábelben javasolt elhelyezni.
 - bg) Az övezetben infrastrukturális hálózatokat és létesítményeket a kulturális örökségi értékek sérelme nélkül, azok egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni.

⁷⁵ Módosította a 2/2015.(II.03) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. március 01-től

c) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezeti előírásai:

ca) Az övezet területén különös figyelmet kell fordítani a szennyvíz-elvezetés, -tisztítás és elhelyezés mielőbbi megoldására, szorgalmazni kell a teljes szennyvízcsatorna -hálózat kiépítését.

cb) 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 hasznosításának elősegítése.

d) Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezeti előírásai:

da) Az övezetbe tartozó területeken bányatelek csak abban az esetben állapítható meg, ha azt más övezeti szabályozás nem tiltja.

e) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete előírásai

ea) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő új utak környezetbe illesztéséről terepalakiassal, növénytelepítéssel, fasor létesítésével is gondoskodni kell. Védő zöldsávok, védő erdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

eb) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységek közterület felőli takarásáról telkeken belül többszintű növényállomány telepítésével, vagy kerítéssel kell gondoskodni.

ec) A gazdasági telephelyeken anyagot tárolni a közterület felől kizárólag építménnyel (pl. kerítés) és (vagy) zöldsávval takartan lehet.

VI. FEJEZET A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI 34.§⁷⁶

Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

- (1) A területen csak olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.
- (3) Kommunális hulladék, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap a közigazgatási területen belül nem helyezhető el.
- (4) A (2) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszerárusító és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.
- (5) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon (természetes anyagok felhasználásával), a partjuk mentén levő természeti területek és növényállományok károsítása nélkül történhet.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek parkolói csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.

⁷⁶ Módosította a 24/2015.(VIII.12) hatályos: 2015. 08.12-től.

- (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (8) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (9) A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell.
- (10) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező átmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (11) Az utcafásítást kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (12) A védő-zöldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

35. §

Természeti értékvédelem

- (1) A településen található országos jelentőségű védett természeti területek jegyzékét a tervvel összhangban az 19. melléklet tartalmazza.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területek jegyzékét a tervvel összhangban az 18. melléklet tartalmazza.

VII. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

36. §

Építészeti értékvédelem

- (1) A településen található országos védelem alatt álló műemlékek jegyzékét és a műemléki környezetet a tervvel összhangban a 19. melléklet tartalmazza.
- (2)⁷⁷.

37.§

Régészeti területek

- (1) A településen található a régészeti területek jegyzékét a 21. melléklet tartalmazza. Területi lehatárolásukat a T-2 jelű külterületi és a T-3 jelű belterületi szabályozási tervlap jelöli ki.

38.§

Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai B védőövezet miatti korlátozások

- (1) Kisvárda város közigazgatási területén belül felszín alatti vízbázis hidrogeológiai B védőövezet található.
- (2) A Szabályozási tervlapok a felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetét feltüntetik, az érintett területek lehatárolását az 22. melléklet tartalmazza.

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 14/2018.(IX.26)önkormányzati rendelet, hatálytalan 2018.10.25-től

(3) A felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetbe tartozó ingatlanok korlátozásait a 14. melléklet tartalmazza.

(4) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken tilos

a) a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből;

b) olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz;

c) olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karsztvízszintet 10 m-en belül megközelíti.

VIII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

39. §⁷⁸⁷⁹

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében, és gazdaságfejlesztési, munkahely-teremtési, közérdekből történő sport-és szabadidő infrastruktúra fejlesztés, közérdekből történő sport oktatási célú intézményfejlesztés, és az önkormányzat által önként vállalt szociális feladat, megvalósítása érdekében a 23.sz. melléklet szerint az elővásárlási jog jogintézményei alkalmazhatók.¹
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség az építési telek esetében a tulajdonost, a közlekedési területen az út kezelőjét terheli.

40. §

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítésének költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.
- (2) Az 1.) pontban meghatározott szabályoktól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

41.§

- (1) A Települési Térségen Kívüli Területek Szabályozási Tervét a rendelet 16. melléklete tartalmazza.
- (2) A Települési Térség Területének Szabályozási Tervét a rendelet 17. melléklete tartalmazza.

⁷⁸ Módosította a 37/2015.(XII.10) önkormányzati rendelet, hatályos: 2015.december 25-től.

⁷⁹ Módosította a 24/2016.(VI.15) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. június 24-től.

IX. FEJEZET

42. §

Záró rendelkezések

(1) A rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül-és belterületi szabályozási tervek 2012. január 1-jén lépnek hatályba.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkeztetett és jogerősen el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

(3) Hatályát veszti:

1. Kisvárdai Város Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (II.19.) önkormányzati rendelet,

2. Kisvárdai Város Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (II.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 10/2006. (VI.14.) önkormányzati rendelet

3. Kisvárdai Város Helyi Építési Szabályzásáról és a Szabályozási Tervéről szóló 10/2006. /VI.14./ ÖKT. rendeletének módosításáról szóló 16/2006.(IX.29.) önkormányzati rendelet,

4. Kisvárdai város Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési területre vonatkozó előírásainak megállapításáról szóló 20/2008. (XI.14.) önkormányzati rendelet,

5. Kisvárdai város Helyi Építési Szabályzásáról és a Szabályozási Tervéről szóló 20/2008. /XI.14./ rendelet módosításáról szóló 13/2009. (IX.25.) önkormányzati rendelet

6. Kisvárdai város Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási Tervének a 20/2008. /XI.14./, a 10/2006. /VI.14./ rendeletekkel módosított 8/2004. /II.19./ ÖKT. rendelet módosításáról szóló 18/2010. (XI.29.) önkormányzati rendelet,

7. Kisvárdai Város Helyi Építési Szabályzatának és települési területén kívüli külterület Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2010.(XI.29.) rendelet.

Egységes szerkezetbe foglalva:

Kisvárdai, 2022. június 23.

Barabás Jánosné dr. sk.
jegyző