

A Mezőladányi Önkormányzat

14/2006./IX. 04./

rendelete

a helyi építési szabályzat megállapításáról¹

MEZŐLADÁNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §.

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Mezőladány község igazgatási területére terjed ki az alábbiak szerint:
- a II-V. fejezet hatálya a 73/2009. (IX.23.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervben lehatárolt települési területre,
 - a VI. fejezet hatálya a 58/2009. (IX.28.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervben lehatárolt települési területen kívüli külterületekre
 - az I. és a VII. fejezet hatálya a teljes közigazgatási területre terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. Évi LXXVIII. tv, valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet, a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv települési területre eső része, a T–3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, a jelen rendelet mellékletét képező, a T-4 jelű települési területen kívüli terület szabályozási terve és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §.

Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást tervez a lakóterület-fejlesztések miatt a Petőfi utca nyugati oldalán, valamint a 02/11 /12 /13 /14 /15 /16 /17 hrsz-ú területeken.
- (2) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §.

A terv területének felhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
- a) beépítésre szánt területek
1. lakóterület, ezen belül
 - 1.1. falusias lakóterület **Lf**
 2. vegyes terület
 - 2.1. településközponti vegyes terület **Vt**
 3. gazdasági terület, ezen belül
 - 3.1. ipari gazdasági terület **Gip**
 4. különleges terület **K**, ezen belül
 - 4.1. temető területek
 - 4.2. sport területek

- 4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek
- b) beépítésre nem szánt területek
1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - 1.1. közutak **KÖu**
 2. zöldterületek, ezen belül
 - 2.1. közpark **KP**
 3. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - 4.1. általános mezőgazdasági terület: **Má**, ezen belül
 - szántó területek,
 - gyepek területek,
 - gyümölcsösök
 4. vízgazdálkodási terület **V**, ezen belül
 - V/1 élővízfolyás
 - V/2 állóvíz
 - V/3 közcélú nyílt csatornák medre és partja
 - V/4 vízgazdálkodási területen belüli védőtöltés, gát

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.

4. §.

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
 - a) A szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.
 - b) A nem kottázott szabályozási elemeket a digitális terven méréssel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
 - c) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik, az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

5. §.

A telkek beépítésének feltételei

- (1) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés, utak kialakítása) nem biztosítottak, építeni nem lehet.
- (2) A közművesítettség mértéke:
 - a) A lakó,- településközponti vegyes,- és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
 - b) Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni, a zárt rendszerű szennyvíztározót vagy a derítőt üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározó nem építhető.
 - c) A szennyvízhálózat kiépítése után a szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele kötelező.
 - d) A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározó nem építhető.
- (3) A zártrendszerű szennyvíztározó kiépítése, ahol ez még nem történt meg kötelező.
- (4) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

6. §.

Építésügyi eljárások

- (1) Állattartó épület építése az egyes építési övezetekben belül az állattartási rendelet és az övezeti szabályozásban megadottak szerint lehetséges.
Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni. Trágya, trágyalé közcsatornába nem vezethető.
- (2) A védett területeken csak a meglévő környezethez igazodó, illeszkedő és a szabályozási tervben településrendezési célként megfogalmazott és szabályozott, alkalmazkodó épületek építhetők. Nem építhetők a meglévő építészeti karaktertől idegen magas, léptéktelen épületek, a környezetbe nem illő idegen elemek (pincegarázsok, utcai erkélyek stb.) a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra.
- (3) Műsorszóró, átjátszó bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen nem létesíthetők.

7. §.

A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási tervnek és helyi építési szabályzatnak megfelelően végezhetőek.
- (2) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

III. FEJEZET

Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületek az építési helyen belül a szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha a HÉSZ 9-13. §-a másként nem rendelkezik.
- (2) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetőek, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (3) 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) Az építési telkeken belül, a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása, 3 m megtartása mellett.

elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
- multireklám tábla (2 m² felett) a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.

oldal- és hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m² felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m² felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
 - kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop kivéve a védett területeket, ahol ezen melléképítmények nem helyezhetők el.
- (6) A lakóterületek, településközponti vegyes területek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
 - b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
 2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
 3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
 4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
 6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
 7. pince, pince felépítménye
 - c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.
- (7) Előkerterek, oldalkerterek, hátsókerterek szabályozása; építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkerterek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

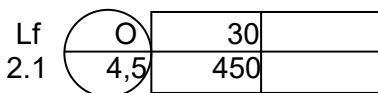
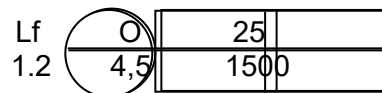
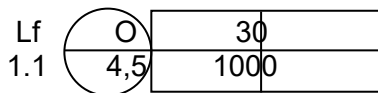
b) OLDALKERTEK

Az oldalkerterek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

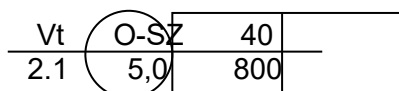
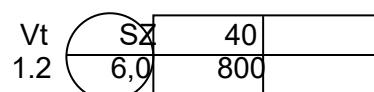
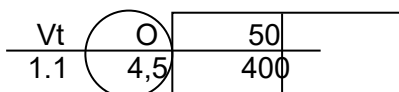
Meglévő telek esetében:

1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása

a FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire



a TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik



2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER:

- Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 1,0-3,0 méter között épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzati szakaszát nyílás nélküli falként kell megépíteni, legfeljebb 0,5 méter kiülésű eresszel. Ez esetben a szomszédos ingatlanra néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg sem az 5,0 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 3,0 méteren túl áll épület, vagy épületrész, akkor az új épület korlátozás alá nem esik.

(„A” jelű ábra szerint)

AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER:

A kötelezően megtartandó oldalkerti méret csökkenthető a 14,0 m és a tényleges telekszélesség különbségével.

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgó távolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.

Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.

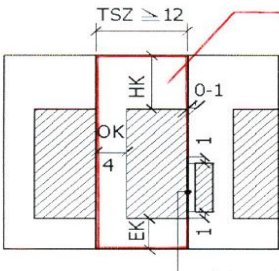
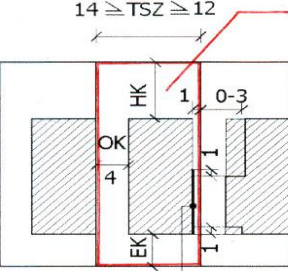
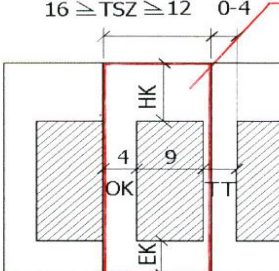
(„B” jelű ábra szerint)

AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB, MINT 12M, DE KISEBB EGYENLŐ, MINT 16 M:

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.

(„C” jelű ábra szerint)

3 A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendőek:

<p>„A” jelű ábra</p>  <p>AZ ELTÉRÉSI ENGEDÉLLEL ÉRINTETT TELEK</p> <p>NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTÓ FAL</p>	<p>„B” jelű ábra</p>  <p>AZ ELTÉRÉSI ENGEDÉLLEL ÉRINTETT TELEK</p> <p>NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTÓ FAL</p>
<p>„C” jelű ábra</p>  <p>AZ ELTÉRÉSI ENGEDÉLLEL ÉRINTETT TELEK</p>	<p>TSZ: telekszélesség</p> <p>TT: telepítési távolság</p> <p>EK: Előkerti méret az övezeti szabályozás szerint</p> <p>HK: Hátsókerti méret az övezeti szabályozás szerint</p> <p>— Nyílás nélküli tűzgátó fal</p>

A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.) A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátortető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni. Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető. A csökkentett telepítési távolság felé néző ereszt tűzgátó anyagból kell kiképezni

Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.
- Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
- A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett főépület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti oldalkerti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.

c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A lakóterületeken belül:

$$\frac{L_f}{1...} \text{ építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól,}$$

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.

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

$$HK \geq$$

minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

d) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$\dot{E}V =$	kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
$\geq \dot{E}V \geq$	építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
$\dot{E}V \geq$	építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
$\dot{E}V = K$	Kialakult építési vonal

- (8) A lakóterületeken belül a szabályozott épület elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:
- a) Főépületek elhelyezése oldalhatáron álló beépítési mód esetében
- 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
 - Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület-elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
 - Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadonálló épület-elhelyezés is lehetséges, kivéve a védett területeket.
 - A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
 - Ha a telek szélessége kisebb, mint 14 méter, vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.
- b) Melléképületek esetében
- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (9) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (10) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendelet határozza meg.
- (11) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- b) 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 és HÉSZ 8. § (7) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő, korábbi szabályok alapján, vagy 10 éven túli szabálytalan építésű épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (7) b) pontban megadottak alapján építhető.
- d) Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható.
- e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.
- f) Településközponti vegyes területen és lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű.

9. §.

Falusias lakóterületek

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

A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

- (2) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (3) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el, a melléképületek száma szabadon választható.
- (4) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (5) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

Az Lf/1. funkcionális övezet előírásai:

A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

1. 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 melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

2. Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető. Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.


- (6) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

10. §.

A településközponti vegyes területek

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

- (2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint. A 7. pontban felsorolt üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el.

- (3) A  funkcionális övezeten belül csak egyedi teljes településközponti vegyes területek alakíthatóak ki.

A funkcionális övezet elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó önálló intézmények, valamint egyéb igazgatási, kereskedelmi szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

Lakófunkció az övezetben mind önállóan, mind szolgálati lakásként az intézményi funkciókkal egyidejűleg megjelenhet.

Amennyiben az övezeten belül a hagyományos lakóterületi funkció alakul ki, vagy marad meg, úgy az állattartás csak saját szükségletű lehet.

- (4) Az intézményi funkciók esetében, ha a telek átlagos szélessége legalább 12 méter, az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.

11. §.

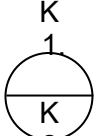

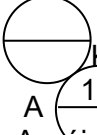
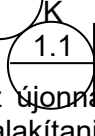
Gazdasági területek

- (1) A gazdasági területek sajátos használatuk szerint egyéb iparterületek (Gip).
- (2) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint.
- (3) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 20 §. (5) bekezdés szerint, kivéve a 2. pontot, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem helyezhetők el. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (4) A Gip/1 övezet sajátos előírásai:
Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, illetve ott újabb állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.

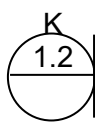
12. §.

Különleges területek

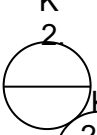

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

- (3) A különleges területek övezeti szabályozása:
- a)  Temető területek
- b)  Sport és rekreációs idegenforgalmi területek
- a)  Temető területek
1. A 

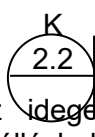
	SZ	10
1.1	7,5	10000

 Temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület.
Az újonnan működésbe vont területek esetében 20 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.
2. A 

	SZ	15
1.2	7,5	1000

 Kegyeleti park övezet.
- b)  Sport és rekreációs idegenforgalmi területek
1. A 

	SZ	15
2.1	7,5	10000

 Sport és kiszolgáló, vendéglátó funkciójú övezet
a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.
2. A 

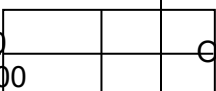
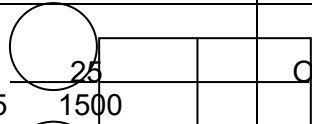
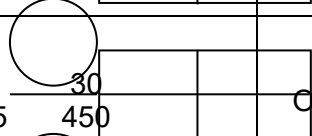
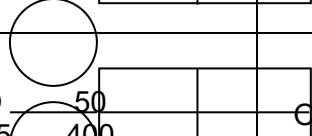
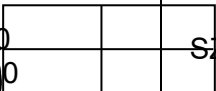
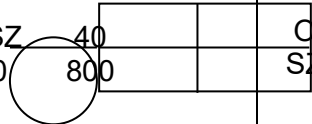
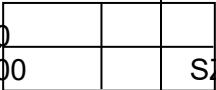
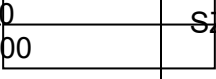
	SZ	30
2.2	7,5	5000

 Idegenforgalmi és szabadidő centrum, horgász, jóléti és csónakázótó
Az idegenforgalmi, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely- szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál. Jóléti- és horgásztó kialakítása kívánatos. Az övezet beépítése csak egységes módon beépítési terv és elvi építési engedély beszerzése után lehetséges.

- K
3. Különleges közmű övezet
- b) ~~közmű~~ övezet, vízműtelep. Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el. A kutak egyedileg meghatározott védőtávolságát meg kell tartani.

13. §.

A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott						
	Építési övezet jele			beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
					szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %		
Falusias lakóterület Lf 1. funkcionális övezet	Lf 1.1	O	30 1000		15 20	50 40	1000	50	4,5 (7,5)*	30
	Lf 1.2	O	25 1500		15 20	100 80	1500	50	4,5 (7,5)*	25
Lf 2. övezet	Lf 2.1	O	30 450		14	30	450	40	4,5	30
Település-központi vegyes terület Vt 1. övezet	Vt 1.1	O	50 400		14	25	400	20	4,5	50
	Vt 1.2	SZ	40 800		16	50	800	30	6,0	40
	Vt 2.1	O-SZ	40 800		16 20	50 40	800	30	5,0	40
Egyéb iparterület Gip 1. funkcionális is övezet	Gip 1.1	SZ	40 2000		40	40	2000	30	7,5 (20)**	40
K 1. temető területek	K 1.1	SZ	10 10000		100	100	10000	40	7,5	10

	K 1.2	SZ 7,5	15 1000	SZ	20	50	1000	30	7,5	15
K 2. sport és rekreációs terület	K 2.1	SZ 7,5	15 10000	SZ	80	120	10000	40	7,5	15
	K 2.2	SZ 7,5	30 5000	SZ	50	100	5000	50	7,5	30
K 3. Hulladék- lerakó terület	K 3.1	SZ 7,5	10 10000	SZ	100	50	5000	50	7,5	5
K 4. Vizmű	K 4.1	SZ 7,5	20 1600	SZ	40	40	1600	30	7,5	20

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14. §.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (5) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb.)
- (6) Biztosítani szükséges minden 10 parkolóhoz, vagy parkoló területenként legalább egy kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi-parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

15. §.

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott
 - KÖÚ jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
- (2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:


- a) KÖÚ országos mellékút
1 települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal


Új főút kiépítése esetén 30 méter

- az út építési területe min. 22 méter
- az út védőtávolsága 100 méter

b)  Helyi gyűjtőút

Szabályozása:

Belterületen min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

b)  Kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége tervezett utaknál 12 méter.


Meglévő utaknál a kialakult állapot szerint illetve a szabályozási terv szerinti értékek betartásával.

c)  Kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:

Külterületen

- Az útszabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter
- Az útépítési területe minimum 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter
-

d)  Vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- (3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (4) Az úthálózati rendszer szükséges fogalom meghatározásait a HÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza.
- (5) Meglévő, szilárd burkolat nélküli, beépített ingatlanokkal határolt belterületi utakat a burkolattal történő ellátásával egy időben legalább az út egyik oldalán fásítani kell. A fásítás tervezése az útburkolat tervezésével párhuzamosan történjen szakági tervező bevonásával.
- (6) Újonnan kijelölt lakóterületek és településközponti vegyes területek létesítendő feltáró útjának fásítása a burkolattal egy időben tervezendő szakági tervező bevonásával és megvalósítandó az útépítéssel egy időben.

16. §.

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:
 - Lakóterület teljes közművesítés
 - Településközponti vegyes terület teljes közművesítés
 - Gazdasági területek /Kereskedelmi és szolgáltató területek, egyéb ipari területek teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés
 - Különleges területek részleges közművesítés
- (3) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:

- a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül valósítandók meg.
 - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
 - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával, a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki.
Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (4) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is építhető.
Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (6) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (7) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

17. §.

Zöldterületek

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.


Jele:  Közpark


- (2) Szabályozása az OTÉK 27. § szerint
- (3) A közpark területén belül többcélú használatra fedett –nyitott épület, építmény létesíthető, mely alkalmanként települési rendezvények helyéül szolgál.
- (4) A közparkot legalább 40%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani kertészeti, kertépítészeti kiviteli tervek alapján.


18.§.


Erdőterületek

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdőben történő építési szabályozás szerint:

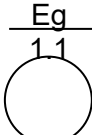
 védelmi célú erdő
Védelmi erdőövezet védelmi vagy védett rendeltetésű erdők területe.
Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények, utak helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el

 általános véderdő övezet

 mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel.

- a)  Korlátozott használatú gazdasági erdőn tarvágás még a törvényben előírt területi határig is csak a természetvédelmi hatóság (HNPI) jóváhagyásával végezhető.

- (3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.

 gazdasági erdő övezet

19. §.

Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:

Kertes mezőgazdasági területek, jele: Mk


(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

a)  Kertes mezőgazdasági terület


1.  kertes mezőgazdasági övezet

A kertes mezőgazdasági területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.

b)  Általános mezőgazdasági terület övezetei

1.  Szántó

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

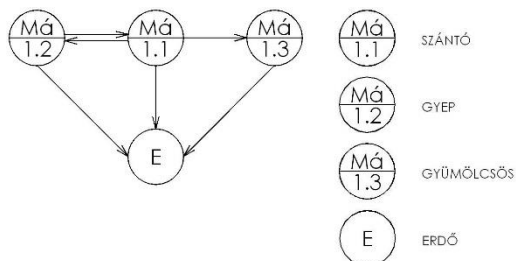
2.  Gyep

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény.

3.  Gyümölcsös

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

(3) Az általános mezőgazdasági területek esetében rugalmasan lehet a művelési ág szerinti övezeteket alkalmazni, azaz az ábrán nyilakkal jelölt művelési ág változtatások a nyilak irányában – a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal – jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül is végezhető:



IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSAI

20. §

Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (3) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (4) A lakó és településközponti vegyes területeken belül tiltott gazdasági tevékenységek felsorolását a HÉSZ 3. számú melléklete tartalmazza
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennytelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró

vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

- (6) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén védelmi övezetet kell meghatározni.
- (7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

21. §

A föld védelme

- (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok, ill. használók kötelessége.
- (2) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

22. §

A vizek védelme

- (1) Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét.
A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni.
- (2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.
- (3) A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők föl.
-- Mezőladány közigazgatási területe érzékeny besorolású.
-- A vízügyi szakvélemény által megadott sérülékeny környezetű vízbázis a település igazgatási területétől 8,6 km-re található. A település közigazgatási területét érinti az 5421/3/2003 sz. határozattal kijelölt mezőladányi távlati vízbázis védőterületének hidrogeológiai „B” zónája.1

23. §

A levegőtisztaság védelme

- (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (2) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.

Zaj és rezgés elleni védelem

- Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.*
- Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.*

24. §

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.*
 - (1) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell.
 - (2) A Község területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.
-

V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

25. §

Építészeti értékvédelem

-- Országos védelem alatt álló műemlékek:
Nincs a településen

(1) Helyi értékvédelmi terület:

Helyi értékvédelmi terület kijelölésére kerül sor, mely kiterjed a településszerkezeti védelmen túl az építészeti karakter védelmére is.

Területi határait a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.

(2) Helyi építészeti védelem alá vont épületek:

Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.

26. §

Helyi értékvédelmi terület sajátos előírásai

(1) A védett területeken a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni.

(Trafóházak, tűzcsapok, aknafedlapok, gázvezetékek bekötései, stb.)

A helyi védelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.

(2) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókö legyen.

Kiselemes beton anyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskocka kő vagy nagykocka kő jellegéhez hasonlít, szürke, antracit vagy homok színben.

(3) A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.

(4) Az utcák, terek kialakításához - a védett közterületeken - minden esetben közterületi tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati és zöldfelületi terveket, a mikroarchitektúra elemeket, a közterületeken elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit.

A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák, stb. is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.

(5) A közterületi tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

– A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.

A védett területeken nem engedélyezhető a stíluskeveredés, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezése.

– A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.

– A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.

– A közterületi terv készítésébe városrendezőkön, építészeken túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(6) Helyi értékvédelmi területen álló és a helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1 m² felületet meghaladó reklámtábla, cég, vagy címtábla, vagy azonos célt szolgáló homlokzaffestés és fényreklám, továbbá a klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

(7) Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni. (Egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások, stb.)

Nem létesíthetők nagy, függőleges és vízszintes (világító) reklámfeliratok, melyek méretei az 1,0 métert meghaladják sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában.

A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelveként szolgáljon az üzleti szempontnak és az esztétikai szempontoknak az egyensúlya.

- (8) A helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

27. §

A helyi védelmi területeken lévő épületek kialakításának sajátos előírásai

- (1) Építési anyaghasználat:

1. Lábazatképzés
 - Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.
2. Falfelületek
 - Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
 - Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
3. Tető
 - A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
 - Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, fémlemez fedés, cserepes fémlemez fedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészek kiegészítő fedéseként)
Abban az esetben ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemez fedés (bádofedés), akkor azt az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni a hagyományos anyaghasználatnak, vagy annak korszerű változatának (zink lemez fedés) megfelelően
 - Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

- (2) Homlokzati arányrendszer és építészeti téarányok, utcaképek védelme

1. Téarányok, utcaképek
 - A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
 - Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
 - Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
 - A felsorolt szabályok a műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.
2. Homlokzati arányrendszer védelme
 - A helyi védelem alatt álló területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg.
(Szalagablak, erkélysor, stb.)
 - A nyílás és falfelületek aránya a védett értékekhez, illetve a helyi hagyományokhoz hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg
 - A helyi védelem alatt álló területeken a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni. A szabályozási terven megadott megengedett építménymagasságtól eltérni csak 1,0 méterrel

lehet, illetve az illeszkedés szabályait az örökségvédelmi hatósággal kell egyeztetni.

- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.

3. Tetőformák szabályozása

Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással, az illeszkedés szabályai szerint.

A hajlított (L alakút) beépítések esetében a tetőforma összetett tetőidomú magastető, utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.

Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőköttyölést kell alkalmazni.

Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyereg tetőt kell alkalmazni. Nem jelenhet meg teljes szintű tűzfal.

28. §

Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai

- (1) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében, az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).
- (2) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- (3) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- (4) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület-kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, stb.
- (5) Védett építményen hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.
- (6) Védett építményen új parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- (7) Védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.

29. §

A helyi védettség keletkeztetése, megszüntetése

- (1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezés alapjául a település rendezési terv értékvizsgálata szolgál. Ezen túl önálló értékvizsgálat alapján bármely természetes, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - (a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körülhatárolását
 - a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - a kezdeményezés indoklását
 - (b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - az együttes megnevezését
 - körülhatárolását
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását
 - a kezdeményezés indoklását
- (4) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítésről a megbízott jegyző gondoskodik.

- (5) Az előzetes értékvizsgálat elkészítéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (6) Az előkészítéshez beszerezhető még az érintett ingatlan-tulajdonosok, az érintett helyi szakmai, társadalmi szervek együttes álláspontja.
- (7) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
 - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnak írásban kézbesíteni kell
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni
- (8) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 30 nappal közhírré kell tenni.
- (9) A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.
- (10) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (11) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (12) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

30. §

A védett értékekre vonatkozó általános szabályok

- (1) Védett építményt elbontani csak a védelem megszüntetése után szabad. A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.
- (2) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

31. §

A védett értékek fenntartásának támogatása

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
 - a) A támogatás mértékét az önkormányzat képviselő-testülete évente a költségviselésben határozza meg.
 - b) A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között - az önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg.

32. §

A védett értékek nyilvántartása

- (1) A helyi védettségről - a 241/1997. (XII.19.) Korm. rendelettel összhangban - nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthez.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
 - b) fotódokumentációt,
 - c) a védettségi kategóriát a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltaknak megfelelően,
 - d) a helyrajzi számot.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - b) helyszínrajzot,
 - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.

- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.
- (5) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni.
- (6) A tábla szövege: Mezőladány község Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította" „évszám”.
- (7) Védett növényzet esetén az (5) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (8) A tábla elhelyezéséről - esetleges pótlásáról - a polgármester gondoskodik.

33. §

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség.
A telken belül jelölt beültetési kötelezettséget a terület tulajdonosának, illetve kezelőjének kell megvalósítani.
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

34. §

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól 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.

VI. Fejezet

A TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KÍVÜLI KÜLTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

35.§

Értelmező rendelkezések

- (1) A Települési Területen Kívüli Külterületi Szabályozási Tervlap felületként, határvonalként, vonalként, pontszerűen vagy jelképesen megjelenő szabályozási elemeket rögzít. A rajzi és szöveges szabályozási elemek egyrészt I. (első), másrészt II. (másod)rendűek.
- (2) I. rendű szabályozási elemek a külterületi szabályozási tervlapon jelölt:
 - területfelhasználási egységek területei, melyeket az övezetek építési övezetek betűjelei azonosítanak;
 - az I. rendű közterületek;
 - az I. rendű közlekedési célú közterületek kottázott szabályozási szélességei.
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a Településszerkezeti Terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a területfelhasználási egységre kiterjedő Szabályozási Terv készítésével történhet meg.
- (6) Kialakult állapot értelmezése:
 - a) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
 - b) 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 betartásával elhelyezhető.

- c) Ha a kialakult területbe eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:
1. 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 (1) bek. előírásait kell alkalmazni.
 2. ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretet – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve-tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 3. ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 4. ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.
- d) Kialakult előkert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.

36. § Építési övezetek előírásai

- (1) A külterületi szabályozási tervlap az alábbi sajátos építési övezeteket jelöli:
→ Kh-18475
- (2) Az építési övezeti előírások
 - a) rendeltetési;
 - b) építésielőírásokból állnak.
- (3) Az építési övezet jelében, a betű arra utal, hogy az építési övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.
- (4) Az építési övezetek rendeltetési előírásai (fő és melléképületek, építmények)
 - a) A hulladék elhelyezésére szolgáló különleges építési övezet (Kh) rendeltetési előírása:
A szennyvíztelep területén csak kiszolgáló épületek építhetők. A terület védőtávolsága: 500 m.
- (5) Az építési övezetek építési előírásai
Az építési övezet jelében
 - az első szám a beépítési módra,
 - a második szám a legkisebb teleknagyságra,
 - a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre
 - a negyedik szám a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettségre,
 - az ötödik szám a megengedett legkisebb, ill. legnagyobb építménymagasságra utal.

Övezetek előírásai

37. §

- (1) Beépítésre nem szánt különleges temető övezet előírásai (Kt)
Az újonnan működésbe vont területek esetében 20 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.
- (2) A beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős különleges övezet (Ksz) előírásai:
 - a) Az övezet idegenforgalmi, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.

- b) Jóléti- és horgásztó kialakítása lehetséges.
 - c) Az övezet beépítése csak egységes módon lehetséges.
 - d) A beépítettség nem haladhatja meg a 2 %-ot, az építménymagasság a 4,5 m-t.
- (3) A közúti közlekedési övezet előírásai (KÖu)
- a) Az övezet a közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
 - b) A területen elhelyezhetők:
 - 1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - 2. a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, utas-várók,
 - 3. hirdető berendezések, szobrok, távbeszélő fülkék.
 - c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.
- (4) A vasúti övezet előírásai (KÖk)
- a) Az övezet a kötöttpályás közlekedés számára kijelölt terület.
 - b) Az övezetben elhelyezhetők:
 - 1. a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek) és irodák,
 - 2. a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
 - 3. a személyzet számára szolgáló szociális épületek. ill. szolgálati lakás.
 - c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet.
- (5) A védelmi rendeltetésű erdőövezet előírásai (Ev)
- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
 - b) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben épületet elhelyezni nem szabad.
- (6) A gazdasági rendeltetésű erdőövezet előírásai (Eg)
- a) Az övezet elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterület, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények (az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények, szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei, erdészház, vadászház, vendégház és közlekedési és szállítási építmények helyezhetők el.
 - b). A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten, az Állami Erdészeti Szolgálat illetékes Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következők szerint:
 - 1. a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
 - 2. a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
 - 3. a beépítési mód szabadonálló. Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni,
 - 4. a zöldfelület mértéke a telek területének legalább 90%-a kell, hogy legyen.
 - 5. az épületek külső megjelenéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.
- (7) Az általános mezőgazdasági övezet előírásai (Ma)
- a) Üzemi (árutermelő) mezőgazdaság céljára kijelölt terület.
 - b) Az övezetben elhelyezhető építmények: pince, fóliasátor, üvegház, mezőgazdasági üzemi-raktározási épület, lakóépület.
 - c) Az övezetben
 - 1 épületet elhelyezni 6 000 m² telekterületet elérő telken lehet, szabadonálló beépítési móddal,
 - 2 a telek beépítettsége max 3,0 % lehet. Lakóépület által elfoglalt telekterület nem érheti el a telekterület 1,5%-át.

- 3 Az elhelyezett épület építménymagasság nem haladhatja meg a 7,5 m-t. Ettől eltérni csak a szükségeszerű mezőgazdasági üzemi technológia (pl. gabonaszárító/tároló) alapján lehet.
- d) A birtokközpont beépítettsége nem haladhatja meg a 30%-t, és az elhelyezett építmények építménymagassága a 10,5 m-t.
- (8) A kertes mezőgazdasági övezet előírásai (Mk)
- a) Az övezetbe a kiskertek tartoznak.
- b) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez kötődően elhelyezhető építmények: földdel borított pince, fóliasátor, üvegház, a gyümölcsstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, állattartó építmény. Lakóépület nem építhető.
- c) Az övezet 720 m²-nél kisebb telkein épületet létesíteni nem szabad. A 720 m² telekterületet elérő telkeken a b) pont szerinti épületek építhető.
- d) Az övezetben oldalhatáron vagy szabadonálló, nyeregvetős, minimum 30°, maximum 50°-os hajlásszögű magastetős épületek helyezhetők el. Az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. 3000 m²-nél kisebb telken csak egy épület helyezhető el.
- (9) Vízgazdálkodási övezetek (VG)
- a). A szabályozási terv az alábbi vízgazdálkodási övezeteket jelöli:
1. vízmeder vízgazdálkodási (VGv),
 2. árvízvédelmi vízgazdálkodási (VGa)
 3. nagyvízi meder területére eső nagykiterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős (VGksz)
 3. nagyvízi meder területére eső erdő (VGe)
 4. nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz)
 5. nagyvízi meder területére eső rét, legelő (VGr)
- vízgazdálkodási övezetet.
- b) A vízmeder vízgazdálkodási övezet (VGv) előírásai:
1. Az övezetbe tartoznak a Tisza folyó nagyvízi medre, a közcélú nyílt csatornák medre és a jelentősebb árkok területe.
 2. A VGv felszíni vizek 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 fenntartást akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
 3. Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.
 4. A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű - fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
- c) Az árvízvédelmi vízgazdálkodási övezet (VGa) előírásai:
1. Az övezetbe az árvízvédelmi töltések telkei tartoznak.
 2. A vízoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért 10,0 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, fásítás nem engedélyezhető, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
 3. Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal lábvonalától mért 110,0 m-en belül anyagödröt megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
 4. Térszín alatti terek létesítéséhez vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.
- d) Nagyvízi meder területére eső nagykiterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős vízgazdálkodási övezet előírásai (VGksz)
- Csak a magasabb rendű jogszabályok szerint építhető be vízisport, és egyéb rekreációs funkciókat kiszolgáló épületekkel. A beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 2 %-ot.

- e) A nagyvízi meder területére eső erdő (VGe) vízgazdálkodási övezet előírásai
 1. Ártéri erdőben csak a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei helyezhetők el – az illetékes szakhatóság egyetértésével. Az övezetben épület nem létesíthető.
 2. A rekreációs/szabadidős célra hasznosított ártéri erdőkben kivételesen nem épület jellegű sportlétesítmények is elhelyezhetők.
 - f) A nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz) vízgazdálkodási övezetben épület nem létesíthető.
 - g) Nagyvízi meder területére eső rét, legelő vízgazdálkodási övezet (VGr) nem építhető be.
- (10) Természetközeli övezet előírásai (T)
- a) A terület védelmi (természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, természetközeli területen a kialakult növényállomány megtartandó, mezőgazdasági szántóművelés nem folytatható.
 - b) A természetközeli terület övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

38. § Egyéb előírások

- (1) Építés és telekalakítás előírásai
- a) Ha a tervezett szabályozási vonal meglévő épületen keresztül halad, és
 1. az épület lakóépület, akkor a meglévő lakóépület közterületi kontúrját kell szabályozási vonalnak tekinteni. A szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépületet nem kell elbontani, az felújítható. Amennyiben a meglévő lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási tervlap szerinti szabályozási vonalat kell telekhatárként kialakítani, és ettől a vonaltól mért előkertben belül épület nem helyezhető el;
 2. a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.
 - b) Meglevő, az övezetben előírt legkisebb méretet el nem érő területű telek az egyéb előírások (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókert méret, stb.) betartása esetén beépíthető.
 - c) A szabályozási szélesség kialakítása érdekében történő telekalakítás során a telket építési szempontból kialakult teleknek kell tekinteni és beépíthetőségét a b) szerint kell figyelembe venni.
 - d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arány megvalósításával engedélyezhető. A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál az OTÉK 5. számú melléklet szerint vehetők figyelembe.
 - e) Ha védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:
 1. a közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át;
 2. reklámok, hirdetések csak akkor és úgy helyezhetők el, ha azok az épület(ek) homlokzatának építészeti karakterét nem változtatják meg.
 - f) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni. Az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet;
 - g) Melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
 - h) Abban az esetben, ha az új telek korábbi kisebb telkek összevonásával jön létre, és az övezet szerint előírt telekméret kialakítása irányában hat, a telekösszevonás akkor is engedélyezhető, ha az így kialakuló telek az övezeti előírás szerinti méretet nem éri el.
 - i) A területen az építés feltétele a teljes közművesítettség megléte.
- (2) Tilalmak és korlátozások sajátos előírásai
- a) Telekalakítási és építési tilalom terheli a tervezett vonalas infrastruktúrák által lefedett területsávokat.

- b) Építési korlátozás alá esnek a védőtávolságba eső területek. A korlátozás jellege és mértéke a védőtávolságot igénylő létesítménnyel kapcsolatos jogszabályok szerint érvényesítendő.
- (3) Közterületek és közhasználatú területek sajátos előírásai
- a) Közterületen – újságárúst kivéve - új árusítópavilon nem létesíthető.
 - b) Közterületi járdán, gyalogos felületen vendéglátó terasz csak úgy alakítható ki, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó terület legalább 3,0 m széles legyen.
 - c) A közterületen egyéb létesítmények (pl. telefonfülke, postaláda, hirdetőtábla stb.) csak úgy helyezhetők el, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó sáv szélessége elérje a 2,0 m-t.
 - d) Üzletek előterében csak a nyitvatartás idején és csak mobil árubemutató szerkezetek helyezhetők el úgy, hogy a (gyalogos)forgalmat ne akadályozzák. Az árubemutatóra igénybe vett területre közterülethasználati megállapodást kell kötni az önkormányzattal.

39. §

Közlekedési előírások

- (1) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell. A szabályozási terven feltüntetett közlekedési területek közterületek. Magánút létesítése esetén azt a szabályozási tervben megkülönböztető jelöléssel kell ellátni.
- (2) Az építési területen (szabályozási szélességen) belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények létesíthetők, ill. növényzet telepíthető.
- (3) A szabályozási szélességen belül a nem közúti közlekedésre kialakított sávokon helyezhetők el létesítmények, építmények függetlenül attól, hogy a közlekedési célú közterület I. vagy II. rendű kategóriába tartozik. Az építmények kialakításának és elhelyezésének olyannak kell lennie, hogy a gyalogos forgalmat ne akadályozza, tehát az építmények mellett min. 2,0 m széles gyalogos terület még rendelkezésre álljon.
- (4) Területfelhasználási egységeken belül kialakított magánutak szabályozása:
 - 1) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:
 - 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,
 - 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
 - 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.
 - A gazdasági (Gksz, Gipe, Gipz) területeken belül a magánút szélessége 12 m-nél kisebb nem lehet.
 - 2) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.
 - 3) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
 - 4) 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.
 - 5) 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
- (5) Új nyomvonalak esetén műszaki infrastruktúra-fejlesztést csak úgy szabad végezni, hogy – az utak mentén a közművek elhelyezése után – az utcafásítás területe biztosítható legyen.

-- Országos közforgalmú 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.

40. §

Közmű és hírközlési előírások

(1) Általános előírások

- a) Beépítésre szánt területen, újonnan épület csak teljes közműellátás, vagy saját víz, szennyvíz, energiaellátás biztosítása esetén telepíthető.
- b) 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.
- c) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- d) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A közművezetékek nyomvonalát úgy kell elrendezni, hogy az új utcákban fasor telepítését biztosítani lehessen.

-- A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművek előírások szerinti védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

-- Az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz- és a csapadékvíz elvezetés, a földgáz- és a távhőellátás, a villamosenergia, a hírközlés és a kábel TV hálózatokat és építményeit, valamint azok védőtávolságát közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben vezetett közművezeték nyomvonalára és közműépítmény helyére a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

-- A tervezett telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

Vízellátás

-- A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők fel.

-- A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

(2) Szennyvízelvezetés és -tisztítás

- a) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedhető meg.
- b) Csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.

-- A közcsatornába vezethetőség kritériumainak a megfeleléséhez a hatályban levő jogszabályok előírásai szerint kell eljárni. Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés vízminőségi feltételeinek, az attól eltérő szennyezettségű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

(3) Felszíni vízvezetés

- a) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- b) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- c) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízvezetést.

-- A vizek és egyes közcélú vízellátási építmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásához a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló Korm. rendeletben előírt szélességű parti sávokat szabadon kell hagyni.

-- Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

-- A folyók vízminőség védelme érdekében a bevezető árkok vizét iszap- és homokfogón keresztül kell a befogadó vízfolyásokba vezetni.

-- A csapadékvizeket az építési telken belül vagy el kell szikkasztani, vagy hasznosítani kell.

Árvízvédelem

- Az árvédelmi töltés vízdali és a mentett oldali töltéslábától mért 10,0-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
- Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében külterületen a mentett oldal lábvonalától mért 110,0 m-en belül anyaggödört megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
- A vizek természetes lefolyásána,k ill. áramlásának megváltoztatása csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- Térszín alatti terek létesítéséhez az árvédelmi töltés mentett oldalán 110 m távolságon belül vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.

(4) Villamosenergia-ellátás

- a) Az új beépítésre szánt területen új (közép-, kismegfeszítésű és közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot, ill. már beépített területeken a gazdasági területek kivételével a meglévő hálózat rekonstrukciója és hálózatépítéssel járó felújítás során, a hálózatok csak földkábeles elhelyezésűek lehetnek.
 - b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, ha ezt tájképvédelmi előírások nem tiltják. A villamos kismegfeszítésű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetéseket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- A közigazgatási területen áthaladó nagyfeszítésű villamos távvezetékek védőterülete a tengelytől mérten:
 - 400 kV-os villamos távvezeték 38-38 m,
 - 220 kV-os villamos távvezeték 25-25 m,
 - 120 kV-os villamos távvezeték 18-18 m,
- A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

(5) Földgázellátás

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 növényzettakarással.

- A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- A nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezetét, amennyiben az a 10,0-10,0 m-t meghaladja – a szabályozási terv feltünteti. A védősávban az országos előírások érvényesek, mindennemű építési tevékenység tilos.
- A közigazgatási területen áthaladó nagyközépnomású vezeték biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védősávban belül épület nem építhető.

(6) Elektronikus hírközlés és telekommunikáció

- a) Beépítésre szánt területen településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni.
- b) A beépítésre nem szánt területen, ahol a föld feletti vezetés fennmarad, a távközlési szabadvezetéseket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.
- c) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) építési feltétele, a 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerinti látványtervi vizsgálat készítése, mely igazolja a településképet nem zavaró helykiválasztást.

41. §

Környezetvédelmi és zöldfelületi 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, élelmiszerároló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.
- Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- Élővízfolyásokba, csapadékcatornákba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- (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. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.
 - (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
 - (9) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
 - (10) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező összátmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (11) A nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csak csökkentett mértékben számítható bele. Amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe, 50-100 cm vastagság esetén 50%, 75 %-os értékű zöldfelületként csak az 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén vehető figyelembe. Az előírt minimális zöldfelület legalább 50 %-át termett talajon, összefüggő zöldfelületen kell létesíteni.
- (12) Az utcafásítást kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (13) A védő-zöldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani

42. §

Az értékvédelem előírásai

(1) A művi értékek védelme

a) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási terv jelöli.

A régészeti lelőhelyeken a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell alkalmazni.

A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunka végzése, vagy építési tevékenység engedélyezése során a KÖH megkeresése szükséges.

Az építési engedélyezés során az örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdésének a) és b) pontja alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

Nagy kiterjedésű, intenzív régészeti területeken a beruházást megelőző feltárás szükséges, ez megnövel(het)i a beruházás költségeit és időigényét, de a feltárás szakszerű elvégzéséhez szükséges körülményeket a beruházónak biztosítania kell.

b) A szabályozási tervlapon jelölt régészeti területeken építési engedély megkérése előtt régészeti terepbejárást kell végezni.

-- A természeti értékek védelme

A természeti védelem alatt álló területeket a szabályozási terv jelöli. Területükön a vonatkozó országos jogszabályok szerint kell eljárni.

43.§
A rendelet mellékletei

(1) A rendelet mellékletei:

- 1. számú melléklet: Fogalom meghatározás
- 2. számú melléklet: Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben
- 3. számú melléklet: Szabályozási tervek
 - T2 Települési területre eső külterületi szabályozási terv
 - T3 Települési terület belterületi szabályozási terve
 - T4 Települési területen kívüli külterület szabályozási terve

VII. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

44. §

- (1) Jelen – a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról szóló - rendelet 2010. 09.01. napján lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit az elfogadása után induló ügyekben kell alkalmazni.

Mezőladány 2010. augusztus 09.

Bakó Ferenc
polgármester
sk.

Vass Attila
jegyző
sk.

¹A 8/2010./VIII.14./ mezőladányi ör-el módosított és egységes szerkezetbe foglalt szöveg.

Hatályos: 2010. szeptember 1-től

1. sz. melléklet: Fogalom meghatározás a települési területen kívül

-- SZABADONÁLLÓ TELEPSZERŰ BEÉPÍTÉSI MÓD:

A szabadonálló beépítési mód sajátos formája, ahol az építési telken belül több építési hely jelölhető ki. Az építési helyek tagolását elvi építési engedély keretében kell tisztázni.

2. számú melléklet:

Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben. (a települési területen kívüli külterület szabályozási tervében alkalmazott paraméterek kövéren szedettek.)

a) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelének tartalma:

Számjel	Beépítési mód
1	szabadon álló telepszerű, előkertes
2	szabadon álló általános, előkertes
3	szabadon álló általános, utcavonalon álló
4	oldalhatáron álló előkertes
5	oldalhatáron, utcavonalon álló
6	ikres, előkertes
7	ikres, utcavonalon álló
8	zárt sorú, előkertes
9	zárt sorú, utcavonalon álló
0	adottságtól függő, az Étv. 18.§-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

b) Az építési övezet telekparamétereit meghatározó második számjelének tartalma:

1. A megengedett legkisebb telekterület (m²-ben)

Számjel	Megengedett újonnan kialakított legkisebb telekterület
1	180
2	360
3	550
4	700
5	900
6	1 100
7	2 500
8	5 000
9	10 000
0	adottságtól függő, az Étv. 18.§-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítendő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

2. A megengedett legkisebb egyéb telekméretek a beépítési mód és telekterület függvényében:

Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb megengedett telekmélység	Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
		szabadonálló	oldalhatáron álló	ikres	zárt sorú
180	15	--	--	--	6
360	20	16	12	12	6
550	30	18	12	12	8
700	35	18	12	12	10
900	40	20	16	16	--

1 100	50	20	18	18	--
2 500	50	30	--	--	--
5 000	80	40	--	--	--
10 000	100	50	--	--	--
0	adottságtól függő, az Étv.18.§-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.				

c) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik számjelének lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb beépítettség %
1	5
2	10
3	15
4	20
5	30
6	40
7	50
8	60
9	80
0	100
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítenő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

d) A sajátos építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik számjelének lehetséges változatai:

Számjel	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség (%)
1	80
2	70
3	65
4	60
5	50
6	40
7	30
8	20
9	10+10 tetőkert
0	20 tetőkert
X ill. további betű- jelek	esetenként, egy-egy településrészre készítenő szabályozási terv sajátos előírásaként kerül meghatározásra

e) Az építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik számjelének lehetséges változatai:

Számjel	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legkisebb építménymagasság (m)
1	3,5	--
2	4,5	--
3	6,5	--
4	7,5	4,5
5	9,0	6,5
6	10,5	7,5
7	12,5	9,0
0	adottságtól függő, az Étv.18.§-(2)bek. szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.	
X	egyéni érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)	

A szabadonálló teleszerű beépítési módnál nem kell az alsó értéket megtartani.