Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2007. (I.26.) ÖKR. számú rendelete

Komádi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról

A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvényben kapott 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben az alábbi rendeletet alkotja.

I. FEJEZET
Általános előírások

1. §
A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Komádi város igazgatási területére terjed ki.
(2)[1] *Az érvényességi területen belül területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos szabályoknak megfelelően és e rendelet előírásai szerint szabad.*

2. §
Belterületi határmódosítás

(1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, a T – 2 és T – 3 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
(3)[2] A beépítésre szánt területeket – kivéve a lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket – nem szükségszerilen kell belterületbe vonni.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK
3. §[3]
A terv területének felhasználása

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
   a) beépítésre szánt területek
      1. lakóterület, ezen belül
         kertvárosias lakóterület **Lke**
         falusias lakóterület **Lf**
      2. vegyes terület
         településközponti vegyes terület **Vt**
      3. gazdasági terület, ezen belül
         kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz**
         egyéb iparterület **Gip**
      4. különleges terület **K**, ezen belül
         temető területek
         hulladékkezelők területei
         nagykiterjedésű közmű területek
         sport és rekreációs területek
         városi idegenforgalmi és szabadidő centrum
         mezőgazdasági üzemi terület

[1] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[2] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[3] Módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2022. január 28-tól

b) beépítésre nem szánt területek
   1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
      kötöttpályás közlekedési területek **KÖk**
      közutak **KÖu**
   2. zöldterületek, ezen belül
      közpark **KP**
   3. erdőterület, ezen belül
      védőerdő **Ev**
      turisztikai erdő **Ee**
      gazdasági erdő **Eg**
   4. mezőgazdasági területek, ezen belül
      kertes mezőgazdasági terület **Mk**
      általános mezőgazdasági terület **Má, ezen belül:**
         Szántó területek
         Gyep területek
         Kialakult külterületi major
         Kialakult külterületi lakott hely
      korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mák,** ezen belül:
         korlátozott használatú szántó
         korlátozott használatú gyep
         korlátozott használatú gyümölcsös
   5. vízgazdálkodási terület **V, ezen belül:**
      élővízfolyások medre és partja
      közcélú nyílt csatornák medre és partja
      állóvizek medre és partja
      vízgazdálkodási területen belüli védőtöltés, gát
   6. vízgazdálkodási területen belül lévő korlátozott használatú mezőgazdasági területek:
      korlátozott használatú szántó
      korlátozott használatú gyep
      vízgazdálkodási területen belüli védőerdő

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

4. §
Szabályozási elemek

(1) A szabályozási terv kötelező elemeinek jelmagyarázatát a szabályozási terv tartalmazza.
(2) <u>A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:</u>
   a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges,
   b) 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 és nem haladják meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20%-át.
(3) A nem kottázott szabályozási elemeket a digitális terven méréssel kell meghatározni.

5. §
A telkek beépítésének feltételei

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
(2)[4]
(3) Az egyes építési övezetekben belterületen és beépítésre szánt területen építési engedélyt kiadni csak legalább részleges közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések kiépítése esetén lehet.
A kertvárosias és falusias lakóterületeket, különleges területeket legalább részleges, a településközponti vegyes, kisvárosias lakó és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell

[4] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja. Hatálytalan: 2017. február 24-től

ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemen kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.

(7) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült ott zártrendszerű szennyvíztározóra nem lehet építési engedélyt kiadni.

(8) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak vagy jogutódjának kötelezettsége.
A használat és építés során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(10) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:
a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
a köztárgyak,
a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(11) 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. §
Építéshatósági eljárások

(1)[5]
(2)[6]
(3)[7]
(3)[8] A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

(4)[9] Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.

(5)[10] Az újonnan kialakítandó összefüggő lakó-, településközponti vegyes-, valamint gazdasági területek esetében, telekalakítási tervet kell készíttetni.

(6)[11] A természetvédelemmel érintett területeken a hagyományoknak megfelelő natúr cserép, illetve nád, szalmazsup fedés alkalmazható.

7. §
A telekalakítás szabályai

(1) A területfelhasználási egységeken és övezeteken belüli telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási terv és helyi építési szabályzat, egyéb jogszabályok, valamint telekalakítási terv alapján végezhetőek.

(2) A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó kötelezőerejű szabályozási elemeinek betartásával lehet. A terv nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz,- illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.

(3) A Településszerkezeti Tervben előirányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani, majd a Szabályozási Tervben és Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások elvégezhetőek.

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

(5) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

(6) A szabályozási terven jelölt kötelező telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

---

[5] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatálytalan: 2017. február 24-től

[6] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja. Hatálytalan: 2017. február 24-től

[7] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től

[8] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[9] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[10] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[11] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

III. FEJEZET
Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §
A területre vonatkozó általános előírások

(1) A terv területén építési telket alakítani a HÉSZ szabályozási elemeinek betartásával lehet.
(2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
(3) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
(4) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve, egyébként több épület létesítése is megengedett.
(5) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
(6) Műemléki környezetben, meglévő és később kijelölendő helyi értékvédelmi területen, és helyi védelem alá vont épületen, valamint különleges területen belül homlokzatfelületeken nem helyezhető el 1 m^2 felületet meghaladó reklámtábla vagy reklámjellegű homlokzatfestés. (Sem falon, sem tetőfelületen.)
(7) Mélyfekvésű és belvízzel érintett területek beépítése csak vízrendezés után lehetséges.
(8) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.
(9)[12] Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása; építési hely:

a) <u>ELŐKERTEK</u>

1. Az előkertek 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) <u>OLDALKERTEK</u>

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

<u>Meglévő telek esetében:</u>
1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása
a KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Lke	0	30
1.1	4,5	600

Lke	0	30
1.2	4,5	900

Lke	0	30
2.1	6,0	560

a FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

Lf	0	30
1.1	4,5	1200

Lf	0	30
1.2	4,5	600

fölsorolt belterületi építési övezeteire vonatkozik.

[12] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása

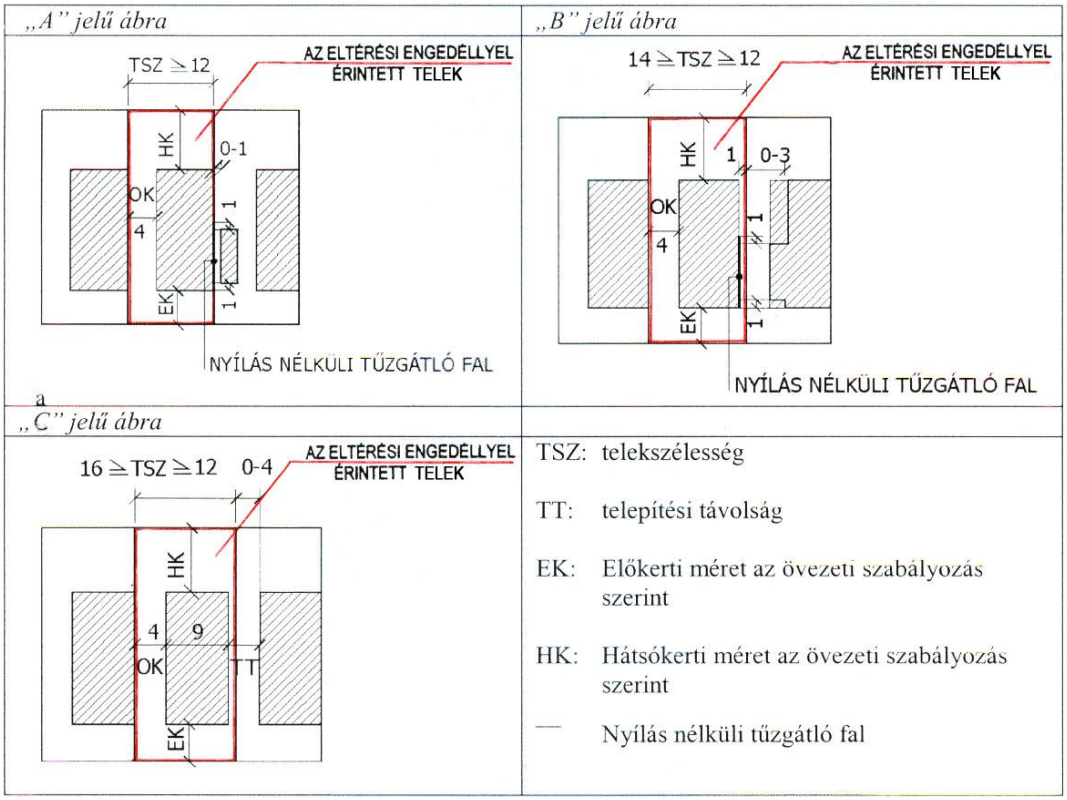
a) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER.

- 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, illetve az építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, egyéb épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
  („A" jelű ábra szerint)

b) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER.

- 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 0-3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgótávolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.
  („B" jelű ábra szerint)

c) 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)



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.

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

c) HÁTSÓKERTEK

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

1. A falusias lakóterületek — Lf / 1. — építési övezet esetében az utcai telekhatártól mérve 60 méter
2. A kertvárosias lakóterületek — Lke / 1.. — építési övezet esetében az utcai telekhatártól mérve 40 méter,

   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.
2. 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

d) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni
A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

ÉV =	kötelező építési vonal az utcai szabályozási vonaltól
≥ ÉV ≥	építési vonal a megadott határok között az utcai szabályozási vonaltól számítva
ÉV ≥	építési vonal minimális értéke az utcai szabályozási vonaltól számítva
ÉV = K	Kialakult építési vonal

(10)[13] Egy önálló rendeltetési egységhez min. 400 m² telekterület szükséges

[13] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

9. §[14]

A kialakult szabályozási kategória és építési övezeti mutató értelmezése

(1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely határvonalát, területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint a 15. § szerinti táblázatban meghatározott keretek között az Étv. 18. §. (2) bekezdése szerinti illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg.

(2) A megengedett legnagyobb beépítettséget és az építmény-magasságot minden esetben a 15. § szerinti táblázat keretei között meg kell határozni.

10. §

Kertvárosias lakóterületek

(1)[15] A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2)[16] A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

a) legfeljebb négylakásos lakóépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociálisépület,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

(3) [17]A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével -, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, üzemanyagtöltő állomás, önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4)[18] A kertvárosias lakóterületen az előírt gépjármű-elhelyezési igényt saját építési telken belül kell kielégíteni.

(5)[19] A kertvárosias lakóterületen belül az alábbi kiegészítő funkcionális szabályok is alkalmazandók

a) Az Lke/1. funkcionális övezet előírásai

0.[20] Az **Lke/K** *jelű funkcionális övezeten belül a kialakult szabályozási kategóriába sorolt területeken a* ***6. pont*** *szerinti előírásokat kell alkalmazni.*

1. Az Lke/1. jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.

2. Az Lke/1. jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak

---

[14] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (6) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[15] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[16] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[17] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[18] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[19] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (8) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[20] Kiegészítette az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (8) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

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 főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági kert és zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (9) bekezdés szerint. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

b) Az Lke/2. funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke/2. jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb négylakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
2. Melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető.
3. A melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (9) bekezdés szerint.
4. Az övezeten belül nagyhaszonállat nem tartható

11. §
Falusias lakóterületek

(1) [21]*A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) [22]*A falusias lakóterületen elhelyezhető: lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociálisépület, üzemanyagtöltő, továbbá a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.*

(3) [23]A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

Lakó és gazdasági udvar zónája

1. Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
2. Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
3. Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.
2. A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
3. Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.

---

[21] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (9) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[22] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (9) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[23] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (10) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

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

12. §
A településközponti vegyes területek funkcionális szabályozása

(1) [24]*A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű épületek, építmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*

(2) [25]*A településközpont vegyes területen elhelyezhető: lakóépület, igazgatási, egyházi, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, sportépítmény, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.*

(3) [26]*A településközpont vegyes területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő és kivételes esetben sem termelő kertészeti építmény, továbbá önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára."*

(4) [27]

(5) A Vt/1 funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközponti vegyes területek kialakíthatóak.

(6) A Vt/1. funkcionális övezeteken az intézményi funkciók esetében legalább az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 30%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.

*(7) A Vt/K. [28]A K jelű funkcionális övezeten belül a kialakult szabályozási kategóriába sorolt területeken a **6. pont** szerinti előírásokat kell alkalmazni.*

13. §
Gazdasági területek

(1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).

(2) Az ipari gazdasági övezetekben (Gip) az állattartás nem megengedett.
Azokban a gazdasági területbe sorolt vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás fenntartható.

Kereskedelmi szolgáltató területek

(3) A Gksz/1.... övezet előírásai

---

[24] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (11) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[25] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (11) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[26] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (11) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[27] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (11) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től
[28] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (12) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

a) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.
b) A HÉSZ a magasabb rendű jogszabályoktól eltérően nem engedélyezi elhelyezni az alábbi funkciókat:
sportépítmények
c) A HÉSZ a magasabb rendű jogszabályoktól eltérően kivételesen sem engedélyezi elhelyezni az alábbi funkciókat:
egyházi, oktatási egészségügyi szociális épület
Amennyiben az oktatási egészségügyi szociális funkció a konkrét létesítmény kiszolgálását biztosítja, úgy akár más funkciójú épületen belül, akár önálló épületben is elhelyezhető.

(4) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakó funkció megmaradhat, de új önálló lakó funkció nem engedélyezhető.

Egyéb iparterületek

(5) A Gip/1 övezet előírásai

a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
b) Az egyéb iparterületen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg
c) A HÉSZ a magasabb rendű jogszabályoktól eltérően kivételesen sem engedélyezi elhelyezni az alábbi funkciókat:
egyházi, oktatási egészségügyi szociális épület
Amennyiben az oktatási egészségügyi szociális funkció a konkrét létesítmény kiszolgálását biztosítja, úgy akár más funkciójú épületen belül, akár önálló épületben is elhelyezhető.

14. §
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:

a)	K/1.	Temető területek
b)	K/2.	Hulladékkezelők területei
c)	K/3.	Különleges közmű területek
d)	K/4.	Sport és rekreációs területek
e)	K/5.	Városi idegenforgalmi és szabadidő Centrum
f)[29]	*K/6.*	***Mezőgazdasági üzemi terület***
g)[30]	*K/7.1.*	***Büntetés-végrehajtási intézet***

[29] Kiegészítette az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (13) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[30] Kiegészítette a 20/2016. (X.13.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. október 14-től

(3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a) K/1. Temető területek

1.A

K	SZ	5
1.1	7,5	10000

temető övezet működő, vagy működésbe vonható temetőterület.

2. A K/1.2 kegyeleti park övezet, nem beépíthető.

b) K/2. Hulladékkezelők területei

1. A K/2.1 rekultiválandó szeméttelep övezete

A rekultiváció után komposztáló telep, gyepmesteri telep alakítható ki.
Védőtávolsága 1000 méter.
Kiszolgáló épület csak az új funkcióhoz építhető.
Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

2. A

K	SZ	10
2.2	7,5	10000

szennyvíztelep övezete
Védőtávolsága 500 méter. [31]
Csak kiszolgáló épület építhető. Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

c) K/3. Különleges közmű területek

1. A K/3.1 Vízmű kutak övezete, akár önálló telekingatlanon, akár más övezeten belül. Védőtávolsága és telke egyedileg kerül kijelölésre. Nem beépíthető.

2. A

K	SZ	40
3.2	30	400

közmű övezet, adótornyok, TV és telefonátjátszó állomások elhelyezésére szolgál.

3. A

K	SZ	40
3.3	4,5	400

közmű övezet, belvízátemelők elhelyezésére szolgál

4. A

K	SZ	40
3.4	7,5	2500

közmű övezet, vízműtelep. Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyez- hető el. A kutak egyedileg meghatározott védőtávolságát meg kell tartani.

5.[32] A

K	SZ	40
3.5	6,0	2500

közmű övezet, víztorony. Kizárólag csak műtárgyak építésére kijelölt övezet. A műtárgyak egyedileg meghatározott védőtávolságát meg kell tartani.

d) K/4. Sport és rekreációs területek

[31] Szövegrészt hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től

[32] Módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. január 28-tól

1.[33] A

K	SZ	20
4.1	7,5	2500

Horgásztó és környezete övezet.
Az övezet sport, rekreációs, horgászsport, idegenforgalmi, valamint ezeket a funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
Parkolás telken belül OTÉK szerint.
Az övezet a volt bányaterület, bányatelek rekultivációja után jöhet létre.

2.[34] A

K	SZ	40
4.2	7,5	2500

Strand és kiszolgáló létesítményei övezet
Az övezet a városi strand területe. [35]
A beépítettség mértékébe a medencéket nem kell beszámítani. Parkolás közterületen parkolási rendelet szerint, illetve a kijelölt parkoló övezetben a strand területén belül. A terület növényállományát növényrekonstrukciós terv alapján meg kell újítani.

3.[36] A

K	SZ	25
4.3	7,5	5000

Városi sportcentrum és létesítményei övezet.

[37]

A sportcentrum beépítését, rekonstrukcióját és kialakítását fejlesztési-rendezési tanulmányterv készítése kell, hogy megelőzze, amit a város önkormányzata határozattal fogad el. Az övezet sport, rekreációs, valamint ezeket a funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál. Parkolás telken belül OTÉK szerint.

e) K 5. Idegenforgalmi területek

1. A

K	SZ	25
5.1	7,5	10000

Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum
Az övezet idegenforgalmi, szabadidős, sport, rekreációs, egyéb rendezvényi és az alapfunkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
[38]
Parkolás telken belül OTÉK szerint.
Állattartás HÉSZ 1. sz. melléklet szerint.

f)[39] *K 6.* ***Mezőgazdasági üzemi területek***

1. A

K	*SZ*	*30*
6. k	*6,0*	*k*

A terület a növénytermesztéssel kapcsolatos művelési eszközök, termékfeldolgozás és –tárolás és az állattartás és állattenyésztés építményeinek elhelyezésére szolgál.
A területen épületet szabadon-álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 30%-os

---

[33] Módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. január 28-tól
[34] Módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. január 28-tól
[35] Szövegrészt hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[36] Módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. január 28-tól
[37] Szövegrészt hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[38] Szövegrészt hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[39] Kiegészítette az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (14) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

beépítettséggel és 6,0 méter építménymagassággal lehet elhelyezni. A technológiai építményekre a magassági korlátozás nem vonatkozik.
A gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

g)[40] K / 7.1. Büntetés-végrehajtási intézet

A

K	SZ	40
7.1	9,5	50000

A terület Büntetés-végrehajtási intézet építményeinek elhelyezésére szolgál.
A területen épületet szabadon-álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 40%-os beépítettséggel és 9,5 méter építménymagassággal lehet elhelyezni.
A gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

[40] Kiegészítette a 20/2016. (X.13.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. október 14-től

15. §
A beépítésre szánt területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb				megengedett legnagyobb	
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület (m^2)	zöldfelület %	építmény magasság (m)	beépítettség mértéke %
Lke 1. funkcionális övezet	Lke 1.1 O 30 4,5 600	O	15	40	600	50	4,5	30
	Lke 1.2 O 30 4,5 900	O	16	50	900	50	4,5	30
Lke 2. funkcionális övezet	Lke 2.1 O 30 4,5 400	O	18	20	400	50	4.5	30
Lke K funkcionális övezet[41]	***Lke K k 30 4,5 k***	***k***	***k***	***k***	***k***	*30*	*4.5*	*30*
Falusias lakóterület Lf 1. funkcionális övezet	Lf 1.1 O 30 4,5 1000	O	16	50	1000	40	4,5	30
	Lf 1.2 O 30 4,5 600	O	20	30	600	40	4,5	30

k: kialakult, adottságoktól függő

[41] Kiegészítette az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (15) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[42]

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb				megengedett legnagyobb	
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület (m^2)	zöldfelület %	építmény magasság (m)	beépítettség mértéke %
Településközponti vegyes terület Vt / 1. funkcionális övezet	Vt 1.1 Z 6,5 40 400	Z	16	25	400	30	6,5	40
	Vt 1.2 O 6,5 40 400	O	16	25	400	30	6,5	40
	Vt 1.3 O 6,5 40 600	O	16	35	600	30	6,5	40
	Vt 1.4 SZ 7,5 40 1500	SZ	25	50	1500	30	7,5	40
[43]	*Vt 1.5 SZ 12,5 40 3000*	*SZ*	*25*	*50*	*3000*	*30*	*12,5*	*40*
[44] *Vt / K* ***funkcionális övezet***	*Vt K k 6,5 40 k* *Vt K k 7,5 40 k* *Vt K k 12,5 40 k*	***K***	***K***	***K***	***K***	*30*	*6,5* *7,5* *12,5*	*40*

k: kialakult, adottságoktól függő

[42] A vegyes területre vonatkozó táblázatot módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2022. január 28-tól

[43] Kiegészítette a *11/2010. (IX.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2010. szeptember 15-től*

[44] Kiegészítette az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (15) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

[45]

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb				megengedett legnagyobb	
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület (m^2)	zöldfelület %	építmény magasság (m)	beépítettség mértéke %
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület **Gksz / 1.** funkcionális övezet	**Gksz / 1.1** — **SZ 7,5** — **40 1500**	SZ	30 50	50 30	1500	30	7,5	40
Egyéb iparterület **Gip / 1.** funkcionális övezet	**Gip / 1.1** — **SZ 9,5** — **40 2500**	SZ	50	50	2500	30	9,5	40
	Gip / 1.2 — **SZ 9,5** — **40 1500**	SZ	30 50	50 30	1500	30	9,5	40
Különleges terület **K / 1.** Temető területek	**K / 1.1** — **SZ 7,5** — **5 10000**	SZ	100	100	10000	40	7,5	5
	K / 1.2	Nem beépíthető	-	-	-	-	-	-
K / 2. Hulladékkezelő területek	**K / 2.1** — **SZ 7,5** — **5 10000**	SZ	100	100	10000	40	7,5	5
	K / 2.2 — **SZ 7,5** — **10 10000**	SZ	100	100	10000	40	7,5	10

[45] A különleges területre vonatkozó táblázatot módosította az 1/2022. (I.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2022. január 28-tól

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb				megengedett legnagyobb	
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület (m^2)	zöldfelület %	építmény magasság (m)	beépítettség mértéke %
K 3. különleges közmű területek	K 3.1	Nem beépíthető	-	-	-	-	-	-
	K 3.2 SZ 30 40 400	SZ	20	20	400	40	40	30
	K 3.3 SZ 40 4,5 400	SZ	20	20	400	40	4,5	40
	K 3.4 SZ 40 7,5 2500	SZ	50	50	2500	40	7,5	40
	K 3.5 SZ 40 6,0 2500	SZ	50	50	2500	40	6,0	40
K 4. sport és rekreációs területek	K 4.1 SZ 40 7,5 2500	SZ	50	50	2500	40	7,5	40
	K 4.2 SZ 40 7,5 2500	SZ	20	20	2500	40	7,5	40
	K 4.3 SZ 25 7,5 5000	SZ	50	100	5000	40	7,5	25
K 5. városi idegenforgalmi és szabadidő centrum	K 5.1 SZ 25 7,5 10000	SZ	100	100	10000	40	7,5	25

[46] K / 6. **funkcionális övezet**	K / 6.k: SZ 6,0 / 30 k	SZ	k	k	k	50	6,0	30

k: kialakult, adottságoktól függő

[46] Kiegészítette az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (15) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

16. §
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) [47]
(4) [48]
(5) A település közterületein engedélyezhető építmények az alábbiak lehetnek:
   a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
   b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények
   c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
   d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
   e) távbeszélő fülke elhelyezése,
   f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
   g) zöldfelületek, fasorok,
   h) közművek felépítményei,
   i) közhasználatú épületek akadálymentesítését szolgáló rámpák,
   j) egyéb, Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
(6) [49]
(7) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
(8) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélysáv stb.)
(9) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább egy kerekes-székekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi-parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

17. §
Közlekedési és közműterületek

(1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott:
KÖú jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésér szolgálnak
KÖk jelzésű kötöttpályás közlekedési terület (vasútterület)

(2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

a) KÖú / 1 országos mellékút, települési főút

Szabályozása:
1. <u>belterületen:</u> min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint
2. <u>külterületen:</u> az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
   - az út építési területe min. 30 méter
   - az út védőtávolsága 100 méter

b) KÖú / 2 helyi gyűjtőút.

Szabályozása:
Szabályozása:
Belterületen min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

---

[47] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[48] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[49] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től

c) KÖú / 3 kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 10 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

d) KÖú / 4 kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:
Külterületen

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

e) KÖú / 5 gyalogút

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

F) KÖú / 6 kerékpárút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter.

g) KÖú / V vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:
Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

h) KÖú / KT közlekedési területen belüli köztér, melyet kertészeti, térburkolati, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.
védett közterek esetén külön előírások szerint.

i) KÖú Területegységen, lakóterületen belüli kiszolgáló út, köz.
A meglévő köz a kiszolgált telkek tulajdonosainak egyezsége, a közműgazdák hozzájárulásának beszerzése esetében lehet:
- közterület,
- közforgalom számára megnyitott magánút,
- magánút.

j) KÖú / Z közlekedési területen belüli zöldterület, park [50]
védett közterek esetén külön előírások szerint.

k) KÖk / 1 kétvágányú vasútvonal és vasútállomás.
Korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom lehetséges

Szabályozása:

- jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
- védőtávolsága 50 méter (szélső vágánytól)

(3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.

(4) Az úthálózati rendszer hierarchiáját és a szükséges fogalom meghatározásokat a HÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza.

---

[50] Szövegrészt hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től

(5) Köztér, vegyes használatú és gyalogos utak.
Gyalogos forgalom számára fenntartott, korlátozott kiszolgáló gépkocsi forgalmat is biztosító, díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal gazdagított közlekedési terület.
Megvalósítás előtt közterületi terv készítendő, melynek ki kell térni a térburkolatokra, növényzetre, utcabútorokra, térvilágításra és egyéb közművekre. A különféle tervfajtáknak egy időben kell készülni.

18. §
A közművesítés területei és létesítményei

(1) A rendelet hatálya alá eső területeteken a beépíthetőség feltétele
a) teljes közművesítettség a településközponti vegyes-, kereskedelmi és szolgáltató-, belterületen lévő egyéb ipari területeken és a különleges területeken,
b) részleges közművesítettség az a) pontban felsorolt területeken kívül.
(2) 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 körvezetéki rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendők.
A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával indokolt esetben zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki.
Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
(3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető.
Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
(4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
(5) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
(6) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

19. §
Erdőterületek

(1) Az erdő céljára szolgáló terület.
(2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

Ev védelmi célú erdő

Eg gazdasági célú erdő

Ee turisztikai célú erdő

(3) Az erdő területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.

(4) Ev védelmi erdő övezetben és Ev turisztikai célú erdő övezetben [51]

(5) Ev/1.1 általános véderdő övezet

[51] Szövegrészt hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től

20. §
Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:
Kertes mezőgazdasági épület, jele Mk.
Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.

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

a) Mk Kertes mezőgazdasági terület

1. Mk / 1.1 kertes mezőgazdasági övezet

A kertes mezőgazdasági területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

b) Má Általános mezőgazdasági terület övezetei

1.[52] Má / 1.1 szántó

Az általános mezőgazdasági területbe a kertes és korlátozott használatú mezőgazdasági területen kívüli szántó, rét, legelő területek tartoznak. Az 1500 m^2-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépület helyezhető el.
A területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert-művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel és 4,5 méter építménymagassággal.
A területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépítettség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont) ha a telek legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással.
Az építmények szabadon álló beépítési mód szerint, legalább 5,0 méter előkert biztosításával és legfeljebb 6,0 méter építménymagassággal helyezhetők el.
A technológiai építményekre a magassági korlátozás nem vonatkozik.

2.[53] Má / 1.2 gyep

Az általános mezőgazdasági területbe a kertes és korlátozott használatú mezőgazdasági területen kívüli szántó, rét, legelő területek tartoznak. Az 1500 m^2-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépület helyezhető el.
A területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert-művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel és 4,5 méter építménymagassággal.

---

[52] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (16) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[53] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (16) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

A területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépítettség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont) ha a telek legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással.
Az építmények szabadon álló beépítési mód szerint, legalább 5,0 méter előkert biztosításával és legfeljebb 6,0 méter építménymagassággal helyezhetők el
A technológiai építményekre a magassági korlátozás nem vonatkozik.

c) Mák / Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei

A korlátozás okai: ár és belvízveszély
védett természetvédelmi, természeti terület

1.[54] Mák / 1.1 Szántó övezet

Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a természetvédelmileg védett és az ár-és belvíz veszélyeztetett szántó, rét, legelő, nádas területek tartoznak.
A területen - a nádas művelési ágban nyilvántartottak kivételével – a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természet-közeli élőhelyeinek biztosítása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése, továbbá a vízügyi érdekek védelme érdekében a 20. § (2) bekezdés b) pontja szerinti építmények helyezhetők el.

2.[55] Mák / 1.2 Védett gyepterület.

Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a természetvédelmileg védett és az ár-és belvíz veszélyeztetett szántó, rét, legelő, nádas területek tartoznak.
A területen - a nádas művelési ágban nyilvántartottak kivételével – a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természet-közeli élőhelyeinek biztosítása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése, továbbá a vízügyi érdekek védelme érdekében a 20. § (2) bekezdés b) pontja szerinti építmények helyezhetők el.

3. Mák / 1.3 Védett vizes élőhely, illetve természetvédelmi területként nádas

Nem beépíthető.

21. §
Vízgazdálkodási terület

(1)[56] A vízgazdálkodással összefüggő területek.

1. *a folyóvizek medre és parti sávja,*
2. *az állóvizek medre és parti sávja*
3. *a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,*
4. *a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,*
5. *a vízbázis területek,*
6. *a hullámterek*
7. *a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett terület*

---

[54] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (17) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[55] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (17) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[56] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (18) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

(2)[57] A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
(3)[58]
(4)[59]

IV. FEJEZET[60]

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

22. § – 27.§[61]

V. FEJEZET[62]
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

28. §[63]

Sajátos jogintézmények

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézményeket magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.

(2) A szabályozási terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.

(3)[64]

Záró rendelkezések
29. §[65]

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek a kihirdetés napját követő 60. napon lép hatályba.
(2) A 18/2004 (XII.16.) ÖKR sz. rendelet jelen rendelet hatálybalépésével hatályát veszti.

Komádi, 2007. január 25.

Dr. Csóra Mária sk.
jegyző

Pénzes László sk.
Polgármester

<u>Záradék:</u>
A rendelet kihirdetve:
Komádi, 2022. január 27. nap

Dr. Illés-Tóth Zoltán
jegyző

---

[57] Módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (19) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[58] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től
[59] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től
[60] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[61] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[62] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[63] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től
[64] Hatályon kívül helyezte az 3/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2017. február 24-től
[65] Számozását módosította az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése. Hatályos: 2015. március 27-től

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Komádi Város képviselőtestületének
1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendeletéhez

(1) Melléképület

Az építési telken, építési területen a sajátos használat szerinti besorolás szerinti fő funkciótól eltérő rendeltetésű épület.
Az egyes terület felhasználási egységeken belül – az övezeti előírások és az általános egyéb előírások keretei között – más épülethez csatlakozóan vagy attól különállóan a következő melléképületek helyezhetőek el:

a) jármű – (gépkocsi-, motorkerékpár-, munkagéptároló)
b) a háztartással kapcsolatos
   - nyári konyha, mosókonyha, szárító
   - tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta)
   - állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
   - kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusítópavilon
   - kazánház
c) melléképület lakássá nem minősíthető át.

(2) Közlekedési területek szabályozása

Külterületen

- Az út szabályozási szélessége: Az *út szabályozási területén* belül csak az út, és az út vízelvezetésének műtárgyai helyezhetők el.

- Az út építési területe: Az *út építési területén* belül csak a közlekedést kiszolgáló

  - közlekedési építmények
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

helyezhető el.

- Az út védőtávolsága: Az *út védőtávolságán* belül funkció korlátozása nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető, de csak a közút kezelőjének hozzájárulása és feltételeinek, előírásainak betartása mellett.

Belterületen

Szabályozási szélesség:
A közterületeket és nem közterületeket elválasztó határvonal.

(3) Szabályozási méretek meghatározása
A nem kottázott szabályozási elemeket a digitális terven méréssel kell meghatározni.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Komádi Város Képviselőtestületének
1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendeletéhez

Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen

(1) Állattartásra szolgáló épületek és átmeneti trágyatároló létesítmények védőtávolságai:

	Védőtávolság					
Állattartásra szolgáló épületek	**a telek utcai telekhatárától**	**lakóépülettől**	**ásott kúttól**	**fúrott kúttól**	**csatlakozó vízvezetéktől**	**Vízvezetéki csaptól**
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig						
3-5 állatig	15	10	15	5	2	3
6-10 állatig	20	15	20	10	5	5
10 fölött	25	25	20	15	5	5
	40	40	35	25	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig	15	10	15	5	2	3
6-10 állatig	20	15	15	5	2	3
11-15 állatig	25	25	15	10	5	5
15 fölött	40	40	25	20	10	10
Kis haszonállat esetén						
prémes állat						
10 állatig	15	10	10	5	1	3
11-30 állatig	20	15	15	10	2	5
30 fölött	40	40	25	20	10	10
Baromfifélék						
20 állatig	15	5	10	5	1	3
21-50 állatig	15	15	10	5	1	5
50-200 állatig	25	25	15	10	5	5
200 fölött	40	40	25	20	10	10

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Komádi Város képviselőtestületének 1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendeletéhez

Lakó és településközponti vegyes területeken belül tiltott gazdasági tevékenységek

Lakó és településközponti vegyes területeken belül építési engedély, fennmaradási engedély, rendeltetés módosítására irányuló engedély, telepengedély az alábbi tevékenységekre nem adható ki (a hatályos TEÁOR kódszámai csoportosítása szerint):

vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2],

építési betontermék-gyártás [26.61],

előkevert beton gyártása [26.63],

habarcsgyártás [26.64],

egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66],

kőmegmunkálás [26.70],

csiszoló termék gyártása [26.81],

vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [27.10],

öntött cső gyártása [27.21], acélcső gyártás [27.22],

hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31],

alumíniumgyártás, ólom, cink, ón gyártása [27.42],

rézgyártás [27.44],

fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos) [28.11],

fémtartály gyártása [28.21],

fémalakítás, porkohászat [28.40],

fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51],

gépgyártás [29.24, 29.31, 29.32, 29.40, 29.51, 29.52, 29.53, 29.54, 29.55, 29.56]

autóbontó [50.20.],

műanyag-feldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás [25.24].

bőrfeldolgozás,

vágóhíd, húsfeldolgozás,

élelmiszer feldolgozó ipar.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET[66]

Komádi Város képviselőtestületének 1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendeletéhez
A területfelhasználást veszélyeztető tényezők

[66] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től

5. SZÁMÚ MELLÉKLET[67]

Komádi Város Képviselőtestületének 1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendeletéhez
Természeti területek és védett természeti területek védelme

[67] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től

6. SZÁMÚ MELLÉKLET

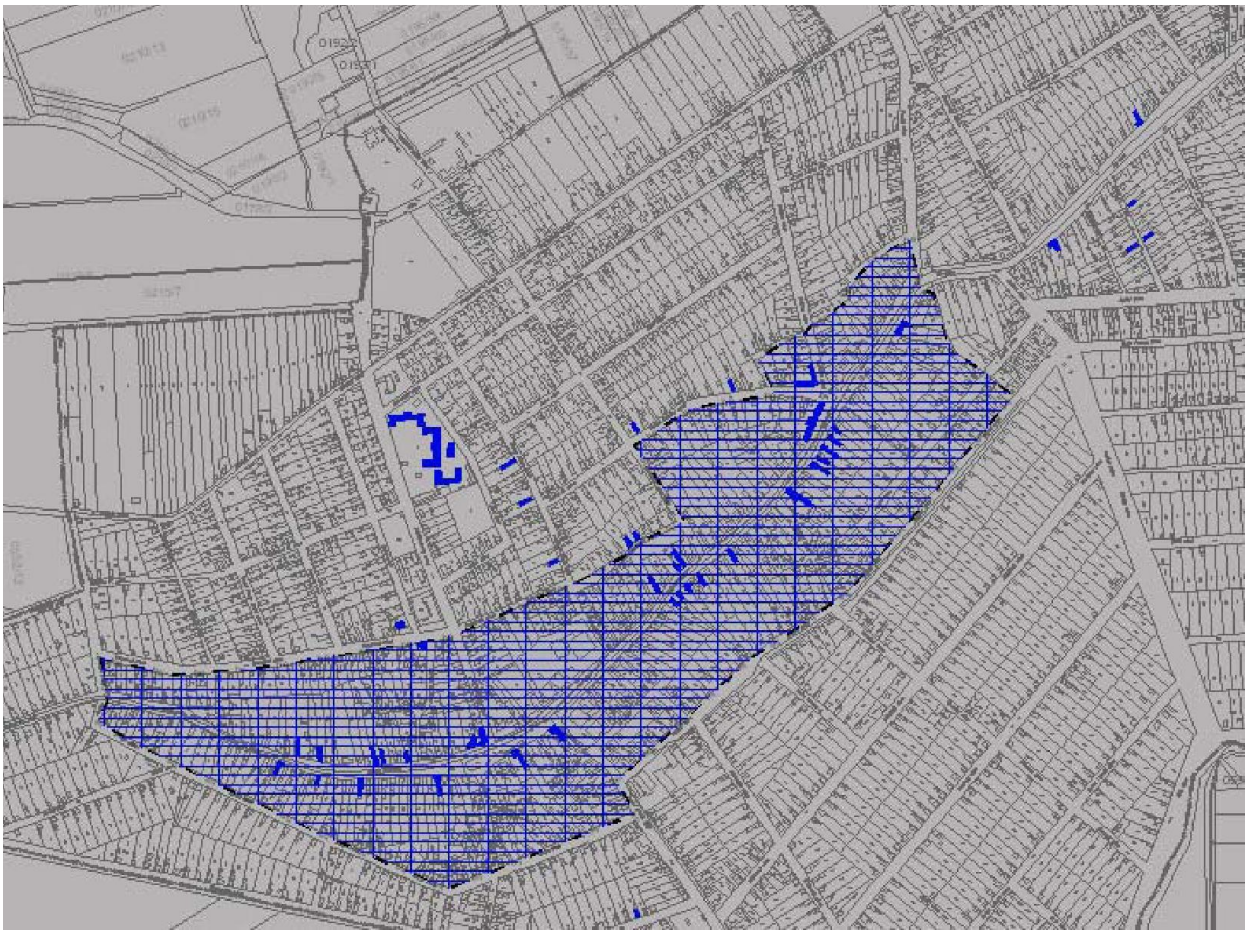
Komádi Város Képviselőtestületének 1/2007. (I.26.) ÖKR számú rendeletéhez

[68]

(1)[69] *hatályon kívül helyezte: a Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az 5/2015. (II.27.) ÖKR számú önkormányzati rendelete, hatályos 2015. március 27.-től*

(2)[70] *hatályon kívül helyezte: a Komádi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az 5/2015. (II.27.) ÖKR számú önkormányzati rendelete, hatályos 2015. március 27.-től*

(3)[71] Helyi építészeti védelem alá vont területek:



[68] A mellékletcímet hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet 39. § a) pontja. Hatálytalan: 2017. február 24-től.

[69] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től

[70] Hatályon kívül helyezte az 5/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatálytalan: 2015. március 27-től

[71] Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet 39. § b) pontja. Hatálytalan: 2017. február 24-től.