

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő Testülete

33/2004. (XII. 03.) számú rendelete

Berettyóújfalu Város építési szabályzatáról.

Berettyóújfalu Város Képviselő Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, a 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

- (1) Az előírások hatálya Berettyóújfalu város közigazgatási területre terjed ki.
- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.

A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

2. §.

- (1) A helyi építési szabályzat és rajzi mellékletei I. és II. rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - a zónahatárok (építési övezetek illetőleg övezetek határai) és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számkódján túli előírásokat,
 - az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és kötelező telekhatárok,
 - a kótázott elemek méretei.

- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek, amelyeket a (2) bekezdés nem említ.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására a településszerkezeti terv módosításával kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosításával történhet, amelynek legkisebb területe:
 - belterületen és külterületi beépítésre szánt területen a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze,
 - külterületi beépítésre nem szánt területen vagy a tömb, vagy a rendeltetési zóna egésze.
- (6) Az építési övezetek határai a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók a telekalakítási előírások kereti között, ha a változtatás:
 - az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és
 - a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedő marad.
- (7) A szabályozási tervlapon kótákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek a kiszolgáló utcák esetében ± 2 méterrel módosíthatók (a szabályozási terv módosítása nélkül).
- (8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

3. §

- (1) A szabályozási terven jelölt kialakult és nem kialakult beépítésre szánt területeket, valamint a nem beépítésre szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) A települési területen a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítése esetén szabad. E kötelezettség teljesüléséig azokban a zónákban, ahol a közmű még nem kiépített, átmenetileg a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.

A zónaelőírások

4. §

A szabályzat zóna-tervlap mellékletei által meghatározott:

- rendeltetési,
- építési,
- környezetvédelmi,
- értékvédelmi, valamint
- tilalmi és korlátozási zónákat a terवलapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

5. §

Szabályozási terv a város igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

a., horizontális rendeltetési zónákat

1./ a beépítésre szánt területen:

- lakó (L)
- vegyes (V)
- gazdasági (G) és
- különleges (K)

2./ a beépítésre nem szánt területen:

- közlekedési- és közmű (Kö)
- közpark (Z)
- erdő (E)
- mezőgazdasági (M) és
- vízügyi (V)

b., vertikális rendeltetési zónákat.

A lakózónák

6. §.

(1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)

- a., A zóna jellemzően nagy laksűrűségű, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
- 4., sportépítmény,
- 5., terepszint alatti személygépjármű tároló.

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., szálláshely szolgáltató épület,
- 2., igazgatási épület,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény és
- 4., személygépjármű parkoló.

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., személygépjármű tárolóhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, és üzemanyagtöltő állomás,
- 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
- 3., gépjármű tároló épület (kisgarázs, sorgarázs).

(2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

a., A zóna jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény,
- 5., terepszint alatti személygépjármű tároló.

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 2., szálláshely szolgáltató épület,
- 3., igazgatási épület.

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., üzemanyagtöltő állomás,
- 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 5., hulladékudvar.

c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 4., hat rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 900 m².

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
- 3., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
- 4., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
- 5., minden oldalról nyitott takarmánytároló építmény.

(4) Falusias lakózóna (Lf)

- a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykereskedelmi, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
 - b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület
 - 2., a telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények,
 - 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - 4., kézműipar építmény,
 - 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - 7., hulladékudvar.
 - c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:
 - 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
 - 2., sportépítmény,
 - 3., üzemanyagtöltő állomás,
 - 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
 - d., A zóna területén nem helyezhető el:
 - 1., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
 - 2., minden oldalról nyitott takarmánytároló építmény.
- (5) Lakó rendeltetési zónába eső telken nem engedélyezhetők az alábbi tevékenységek, illetőleg nem helyezhetők el olyan tevékenységhez szükséges épületek, ahol:
- a., a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közcsatornába,
 - b., a tevékenység A-C tűzveszélyességű,
 - c., a tevékenység bűzzel, vagy zajjal jár (például: bőrkikészítés, fűrészáru gyártás, előkevert beton gyártása, alumíniumöntés stb).

Vegyes zónák

7. §

- (1) Településközpont vegyes (Vt)
- a., A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
 - b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület,
 - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4., sportlétesítmény.
 - c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:
 - 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - 2., parkolóház és benne üzemanyagtöltő,
 - 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.
 - d., A zóna területén nem helyezhető el:
 - 1., termelő kertészeti építmény,
 - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - 3., lakás az épület földszintjén, az első rendű közlekedési és más közösségi célú közterületek felőli oldalon.
- (2) Központi vegyes zóna (Vk)
- a., A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
 - b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 5., sportlétesítmény,
- 6., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, de csak az emeleti szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület nem lépje túl az épület bruttó szintterületének 50 %-át.

c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- 1., többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó üzemanyagtöltő,
- 2., lakóépület.

d., A zónában nem helyezhető el:

- 1., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.

Gazdasági zóna

8. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület 10 %-áig,
- 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
- 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
- 5., sportépítmény.

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató épület.

- (2) Zavaró hatású (ipari) gazdasági zóna (Gip)
- a., A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
 - b., A zóna területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)
- a., A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
 - b., A zóna területén az a., pontban felsorolt építmények helyezhetők el.
 - c., A zóna területén kivételesen elhelyezhetők:
 - 1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 10 %-a mértékéig,
 - 2., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

Különleges zónák

9. §

- (1) Különleges intézményi zóna (Ki)
- a., A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
 - b., A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
 - c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg alövezetekre.

(2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (Kh)

- a., A zóna területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a zónába eső telket a telekhatárok mentén legalább 15 m szélességű sávban beültetési kötelezettség terheli. A beültetés a használatba vétel feltétele.

(3) Különleges közlekedési zóna (Kkö)

- a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
- 1., a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,
 - 2., igazgatási, irodai épületek,
 - 3., oktatási, egészségügyi épületek,
 - 4., sportépítmények.

Közlekedési zónák

10. §

(1) Általános közlekedési zóna (Köá)

- a., A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
- 1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei,
 - 2., a közlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a terület legfeljebb 2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5-7,5 m építménymagassággal.

(2) Vasúti közlekedési zóna (Köv)

- a., A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
 - b., A zóna területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, valamint a területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
 - c., A zóna területén a terület beépítettsége legfeljebb 2 % lehet.
- (3) A zóna területén az épület elhelyezését, kialakítását az építészeti követelményeket elvi építési engedélyben kell meghatározni.

Közpark zóna

11. §

- (1) Pihenő park (városi park) zóna (Zp)
- a., A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
 - b., A zóna területén épület nem helyezhető el, és közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
 - c., A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (2) Szabadidőpark (népliget) zóna (Zsz)
- a., A zóna szabadidőparkok és városi népliget elhelyezésére szolgál.
 - b., A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.
 - c., A zóna területén épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el, kivéve a Morotvaligetet, melynél 5% a beépíthetőség felső határa. Közhasználat elől elzárt rész csak a terület fenntartásához szükséges épületek elhelyezése céljából alakítható ki, legfeljebb a terület további 2 %-án.

- (2) A zóna területén az épület(ek) elhelyezését és kialakítását elvi építési engedélyben kell meghatározni.

Erdő zónák

12. §

- (1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)
- a., A zóna védőerdők és a természeti védelem alatt álló, illetőleg a Bihari Sík Tájvédelmi Körzetbe eső erdők területe.
 - b., A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.
- (2) Egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)
- a., A zóna a Berettyó folyó menti közpark zónához kapcsolódó közcélú erdők területe.
 - b., A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 100.000 m² területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, illemhelyeket az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.
 - c., Közhasználat előtt elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építmények elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépített terület háromszorosát.
 - d., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)
- a., A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak.
 - b., A zóna területén a 100.000 m²-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.
 - c., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A zóna területén az épület elhelyezését és kialakítását elvi építési engedélyben kell meghatározni.

Mezőgazdasági zónák

13. §

- (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mk)
- a., A zónába a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
 - b., A zóna területén a jelen rendelet 14. §-a szerinti, valamint a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
 - 1., A 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - 2., A 720-1500 m² között területnagyságú és legalább 10 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 3., Az 1500 m²-t meghaladó területű és legalább 10 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 4., lakóépület csak a legalább 6.000 m² területű és legalább 16 m szélességű telken helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös, vagy intenzív, fóliás kertészeti művelési ágú.
 - 5., Szántó, gyep, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
 - c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t sem. Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de nem több, mint 200 m² építhető be.
 - d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel. A lakóépület az építési hely utca felőli 20 m mélységű, míg a gazdasági épületek a 30-60 m mélységű zónájában helyezhetők el.

- e., Újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépület és legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. A lakóépületet 35-45 °-os hajlásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.
- f., A zónában állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is elhelyezhető, továbbá csak a lakóépület építését követően és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m² beépített területtel.

(2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna I. (Mkor1.)

- a., A zónába jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a Bihari Sík Tájvédelmi körzet területébe eső mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - 1.1. Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 2 hektár,
 - 1.2. Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - 1.3. Nádas és vízállás művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
 - 2., Új lakóépület:
 - 2.1. szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - 2.2. Rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - 2.3. szántó, gyeper, nádas, vízállásos terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el.
- c., A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.

A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 300 m²-t foglalhat el.

- e., A telek beépítettsége legfeljebb 3 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 45 %-os lehet.
- f., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- g., A 300 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.

(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mkor2)

- a., A zónába a környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai okokból nem beépíthető, a Berettyó folyó töltései közé eső mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
 - 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
 - 2., a köztárgyak,
 - 3., a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló, a Bihari Sík Tájvédelmi Körzeten és a Berettyó folyó töltésein kívül eső mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Gazdasági épületek:
 - 1.1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

- 1.2. szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén:
ha a telekterület legalább 3 hektár,
- 1.3. rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

- 2.1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
- 2.2. szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén:
ha a telekterület legalább 10 hektár,
- 2.3. rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be. Az 500 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
- d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- e., Önálló lakóépületet 35-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- f., Újonnan tanyaudvar nem alakítható ki, meglévő tanyaudvar utólag nem alakítható önálló telekké, ha a beépítettsége az építési előírásoknak nem felel meg.
- g., A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

Vízgazdálkodási zóna

14. §

- (1) A zóna területébe a folyók, az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.
- (2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad, az alábbiak figyelembe vételével:
 - a., A Keleti főcsatorna területén:
 - 1., horgásztanyák elhelyezésére szolgáló telekrész újonnan nem alakítható ki,
 - 2., a már korábban kialakult telekrészeken:
 - csak horgásztanya (hétvégi ház) helyezhető el,
 - az épületet a szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 - a telekrész beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot,
 - az épület építménymagassága a töltés koronaszintjéhez képest legfeljebb 3,5 m lehet.
 - újonnan épület csak akkor helyezhető el, ha legalább a közműves villamosenergia ellátás, valamint a rendeltetésszerű használatát biztosító közműpótlói (vízellátás, csapadékvíz elvezetés és szennyvízelhelyezés) az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon biztosítható.

Vertikális rendeltetési zóna

15. §

- (1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú funkciókat kell telepíteni.
- (2) A közhasználatú épületrész és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

AZ ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

16. §

- (2) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.

(3) A városépítészeti karakter szerinti:

- belvárosi,
- polgári,
- kertségi,
- külsőségi, illetőleg
- egyéb karakterű zónákat a rajzi mellékleten (11. a. számú zóna-tervlepon) rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

17. §

(1) A 16. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint

K = kialakult / T = tervezett / X = választható

1. a.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1. Belvárosi		2. Polgári		3. Kertségi		4. Külsőségi		5. Egyéb	
		K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
		0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
Szabadon álló telepszerű 1	7										
	8										x
	9						x				x
Szabadon álló általános 2	3						x				
	4						x				
	5						x				
	6						x		x		
	7								x		x
	8								x		x
Oldalhatáron álló 3	3						x				
	4						x				
	5						x				
	6						x		x		
	7								x		
Ikres 4	3						x				
	4						x				
	5						x				

Zárt sorú általános 5	1										
	2				x						
	3		x		x						
	4		x		x						
	5		x		x						
	6		x		x						
	7		x		x						
Zárt sorú keretes 6	3		x								
	4		x								
	5		x								
	6		x								
	7		x		x						
	8		x		x						
Adottságtól függő /kialakult 0	0	x		x		x		x		x	

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

1.b

legkisebb		kód	Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m)							Adottságtól függő, kialakult 0
terület (m ²)	mélység (m)		Szabadon álló		Oldalhatá- ron álló 3	Ikres 4	Zárt sorú			
			telepszerű 1	általános 2			általános 5	keretes 6		
200	20	1					8		x	
300	25	2					10		x	
450	25	3		18	14	12	12	15	x	
600	30	4		18	14	12	12	15	x	
720	30	5		18	16	14	14	20	x	
900	35	6		20	18		16	20	x	
1.100	40	7		25	20		16	25	x	
2.000	45	8	35	30				25	x	
4.000	50	9	40	40				30	x	
Adottságtól függő kialakult		0	x	x	x	x		x	x	

Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig : + 3 m.

Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a városépítészeti karakterek szerint

2.

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kertszéki		4 Külsőségi		5 Egyéb	
			K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
			0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
1	5	70									x	x
2	15	60									x	x
3	20	55					x	x	x	x	x	x
4	30	45					x	x	x	x	x	x
5	40	35	x	x	x	x	x	x			x	x

6	50	25	x	x	x	x	x				x	x
7	60	20	x	x	x	x					x	x
8	80	10	x	x							x	
9	100	-	x	x								

- A sarok és az átmenő telek beépítettsége :
 - zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén 25 %-kal növelhető, de újonnan alakított teleknél csak akkor, ha területe nem éri el az előírt legkisebb telek területének a kétszeresét,
 - szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 5 %-kal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.
- Az így megnövelt beépíttség azonban nem haladhatja meg:
 - lakózóna esetén a 75 %-ot,
 - gazdasági zóna esetén a 60 %-ot,
 - különleges zóna esetén a 30 %-ot.
- A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona fedettségű területek 50 %-ban, fásított parkolók területe 20 %-ban beszámíthatók.

Választható építménymagasság a városépítési karakterek szerint

3.

kód	előírt – megengedett építménymagasság (m)	1		2		3		4		5	
		Belvárosi		Polgári		Kertszéki		Külsőségi		Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	-4,5					x	x	x	x	x	x
2	-6,0			x	x	x	x	x	x	x	x
3	4,5-7,5			x	x	x	x			x	x
4	7,0-10,0	x	x	x	x					x	x
5	8,5-12,5	x	x							x	x
6	12,0-15,0	x	x							x	x
7	A szomszédos épületek ± 1,5 m	x	x	x	x					x	x
8	legfeljebb a legmagasabb meglévő	x		x						x	

- (2) Ha a zónába 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 munkát, illetve telekalakítást végezni:

- a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméreték – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezeit kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c., 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 építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

A kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

18. §

- (1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit sajátos (a jelen rendelet IV. fejezetében rögzített) előírások hiányában a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint az 1. számú táblázatban meghatározott keretek között az Étv. 18. §. (2) bekezdése szerinti illeszkedési szabályok alkalmazásával az építési hatóság határozza meg, a városi főépítész, vagy az Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/a-b. táblázat keretei között. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 4., falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 6. teleknagyság kódhoz tartozó telekméreteket kell megtartani az 1/b. táblázat szerint.
- (2) A zónába eső telkekre:
 - a., Kérni lehet az illeszkedési szabályok tételes és számszerű

meghatározását, amelyeket a városi főépítész véleményének figyelembe vételével az építési hatóság állapítja meg, elvi engedélyezési eljárás keretében.

- b., Az illeszkedési szabályok tételes meghatározása során kialakult beépítési módok az OTÉK 34. és 35. §-ában foglaltak által kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, rikító színezés stb) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.
- c., A beépíthető építési teleknek az Étv. 2. §. 6. pontjában és az OTÉK 33. §-ban leírtakon kívül az alábbi követelményeknek is meg kell felelnie:
- 1., a telek területén (alatta vagy fölötté) nem haladhat át közmű gerincvezeték,
 - 2., az építési hely legkisebb szélessége legalább 6 m legyen.

A belvárosi karakterű zóna előírásai

19. §.

- (1) A zónába a belvárosi karakter kialakult és nem kialakult területek tartoznak.
- (2) Ha sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán utcával párhuzamos gerincű magastetős, legalább 7,0 m és legfeljebb 15 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes beépítésével (telekhatártól telekhatárig).
- (3) Újonnan előkert nem alakítható ki. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár 1/2 hosszán, és legfeljebb 10 m mélységgel is engedélyezhető.

- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe 450 m^2 -nél, mélysége 25 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) Az új építményeket zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni. A telek oldalsó telekhatárán álló határfal legalább 12 m mélységben tűzfalként alakítandó ki.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
- (7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben, vagy telepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- (8) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop.

A polgári karakterű zóna előírásai

20. §

- (1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári karakterű területek tartoznak.
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán az utcával párhuzamos gerincű magastetős, legalább 5 m és legfeljebb 10 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.
- (3) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, újonnan előkert nem alakítható. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár $1/3$ hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár $1/2$ hosszán, és legfeljebb 10 m mélységgel is engedélyezhető.
Ahol a szabályozási terv előkert kialakítását írja elő, ott az utcai kerítés legfeljebb 1,0 m magasságú sövény lehet.

- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 300 m^2 -nél, mélysége 25 m -nél kisebb nem lehet.
- (5) Az új építményeket a zárt sorú-általános, vagy a zárt sorú keretes beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kerítés vagy kapuzat legalább $4,0 \text{ m}$ magas legyen és legfeljebb 3 m -rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legfeljebb a homlokvonal $1/3$ -a lehet, de nem több, mint $6,0 \text{ m}$.
Az épületek közötti távolság ilyen esetben legalább $4,0 \text{ m}$ lehet, ha azok az I-III. tűzállósági fokozatba tartoznak, továbbá az egymást átfedő homlokzatok közül legalább az egyik tűzfal, és a másik homlokzaton helyiségenként $0,4 \text{ m}^2$ nyílásfelületnél nem nagyobbak a nyílászárók.
A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat legalább 12 m mélységben tűzfalként kell kialakítani.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig legalább a szakhatóságok által elfogadott közműpótló.
- (7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. Lakásonként legalább 1 gépjármű elhelyezését a saját építési telken kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- (8) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb $0,4 \text{ m}$ -es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méter nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 -es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- (9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m^2 , sarok- vagy átmenő telken legalább 80 m^2 telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 100 m^2 nettó épület-szintterület egy rendeltetési egység.

A kertségi karakterű zóna előírásai

21. §

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult kertségi karakterű területek tartoznak.
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú és legfeljebb 6,5 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.
- (3) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe ikres és oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 600 m², szabadonálló beépítési mód esetén legalább 720 m² legyen.
- (4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el.
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, míg új beépítésre szánt területen 5 m előkertet kell elhagyni.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig legalább a szakhatóságok által elfogadott közműpótló.
- (7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület (kivéve azokat a területeket, ahol az állattartó rendelet állattartó épület elhelyezése nem teszi lehetővé) legfeljebb 15 m² beépített területtel, kisipari műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét.

A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti

lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászló tartó oszlop.

- (9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

A külsőségi karakterű zóna előírásai

22. §

- (1) A zónába a külsőségi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek, valamint legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, és legfeljebb 6,5 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el. Lakó rendeltetési zónában telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb kétlakásos illetőleg két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (3) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 900 m² legyen.
- (4) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület.
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkertet kell elhagyni.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig a részleges közművesítettség a szakhatóságok által engedélyezett közműpótló alkalmazásával.
- (7) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m²-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható. A telek 2000 m² feletti része a beépíthetőség mértékébe nem számítható be.
- (8) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 20 m

mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határtól mért 30-60 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60 m mélységű zónában bárhol elhelyezhetők.

- (9) A gépkocsi elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető.
- (11) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

Az egyéb karakterű zóna előírásai

23. §

- (1) A zónába az előzőekben nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági és a különleges, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló-telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak.
- (2) A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig legalább a szakhatóságok által elfogadott közműpótló.
- (3) A gépkocsi parkolást a települési területen a vegyes és a különleges rendeltetési zónák esetén az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerint, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (4) A zónába eső lakótelepi területeken:
 - a., a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az előírásokat,
 - b., az úszótelek határait túllépő építés csak az akadálymentesítéshez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető,
 - c., a kialakult pavilon-telkek (a Bessenyei ltp.-en az Árpád utcától délre) 100 %-osan és legfeljebb 7,5 m építménymagassággal építhetők be.
- (4) A zóna területén a szabadonálló-telepszerű beépítési módban (1. kód) a 4000 m²-t meghaladó területű telken az egységes építészeti

megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében az építés csak az elvi engedélyezési eljárás lefolytatásával engedélyezhető.

- (6) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában 3,5 m építménymagasságot meg nem haladó portaépület és kerékpártároló az előkertben is elhelyezhető. Az általuk elfoglalt beépített terület legfeljebb 80 m² lehet.
- (7) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Az építési zónák általános előírásai

24. §.

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a 17. §. 1-3. táblázatban foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével:

- 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
 - 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
 - 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 120 cm lehet,
- de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának 2/3 részét.

- (5) Az épületeken elhelyezhető reklám- és információs táblák összes

felülete nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 10 %-át. A reklámelhelyezés szabályait a 35. § (3) bekezdése tartalmazza.

- (6) Az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karakter-zónába sorolt területeket, valamint azt az esetet, ha a telek, így nem volna beépíthető.
- (7) Lakó rendeltetési zónában a lakóépületnek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza (mélysége) a 30 m-t nem haladhatja meg.
- (8) I. rendű közlekedési és más közösségi célú közterületekről garázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (9) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építménymagasságú épületeknél:
 - a., 4,0 m-ig csökkenthető, ha a szomszédos telken az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb $0,4 \text{ m}^2$ -nél.
 - b., 2,0 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat tűzfal, és a másik homlokzaton nincs nyílás, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, vagy jogszerűen épült.
- (10) Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét, valamint a legalább 75 %-os lombkorona-fedettséggel fásított területeket 50 %-ban, fásított parkolók területét 20 %-ban a telek aktív zöldterületének kell tekinteni.
- (11) Az országos előírás szerint fásított parkolók területének 20 %-át a telek aktív zöldterületének kell tekinteni.
- (12) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (13) Közmű-gerincvezeték fölött vagy az alatt újonnan építési telek nem alakítható.
- (14) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.

- (15) Melléképület és rámpa az előkertben és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (16) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (17) Ha előkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m-re legyen.
- (18) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a Bihari népi építészetre jellemző, az utcai telekhatáron álló tároló épületek, nyári konyhák, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. Építménymagasságuk legfeljebb 3,0 m lehet, és azokat utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel kell fedni. A szomszédos telken levő épülettől legalább 2,0 m távolságot kell elhagyni, egyébként az afelé néző határfalat tűzfalként kell kialakítani.
- (19) A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építési feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.
- (21) A kialakult előkert-méretet 2-2 szomszédos telek előkerti méretének számtani átlagaként kell megállapítani, de az legalább 3,0 m legyen.
- (22) A kertségi, a külsőségi és az egyéb karakterű zónákban az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas és áttört legyen.

A KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

A zaj elleni védelem zónái

25. §

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a

kibocsátott zaj mértéke a telek határán nem haladja meg a zónára vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.

- (2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
- a., csendes zóna: a kórház, a temetők, közparkok és a szabadidős területek, a Herpályi templomrom és a hozzá kapcsolódó különleges intézményi területek,
 - b., átlagos érzékenyséű zóna: minden más települési terület,
 - c., nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

A levegőtisztasági védelmi zóna

26. §

- (1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (2) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.

AZ ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái

27. §

- (1) Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az országos műemlékvédelmi hatóság szakhatósági közreműködésével lehet.
- (2) A (helyi) településszerkezeti I. és II. védelmi zónában:
 - a., a meglévő utcák szélessége nem változtatható,
 - b., a telkek csak kialakult szabályozási kategóriájú zónába sorolhatók
- (3) A településszerkezeti védelem I. zónában:
 - a., az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m (csúrgó-) távolságra kell elhelyezni (kivételt képeznek azok a

saroktelkek, amelyeken az építési vonalra helyezés kötelezettsége miatt az épületek az oldalhatárra nem kerülhetnek. A tető 35-40 fokos hajásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtető, vagy csapott-kontyos (ugynevezett kanfaros) tető legyen, a héjazat pedig égetett agyag vagy betoncserep. Az épület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 8,0 m lehet,

- b., a telken legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. A melléképület a főépület mögött helyezhető el, az oldalsó telekhatártól olyan távolságra, amilyenre az utca felőli épület kerül,
 - c., utcai homlokzatra garázsbejárat nem helyezhető, a telken garázslehajtó nem készülhet,
 - d., az épületeket világos pasztell színre kell színezní. Az építési engedélyezési tervnek színezési tervet is tartalmaznia kell,
 - e., az utcai kerítés, és az oldalhatáron álló kerítés előkerti szakasza alacsony lábazatú, legfeljebb 1,8 m magas, faanyagú legyen, tömör, vagy legfeljebb 20 %-os áttörtséggel, lazúr bevonattal,
 - f., falusias és kertvárosias rendeltetési övezetben az épületben legfeljebb két (összesen legfeljebb 280 m² nettó beépített területű) önálló rendeltetési egység helyezhető el,
 - g., telekösszevonással 1000 m²-nél nagyobb területű telek nem alakítható ki,
 - h., a közterületről látható (utcai és oldalkert felőli) homlokzatok felújítása csak teljeskörű lehet, részleges nem.
- (4) A településszerkezeti védelem II. védelmi zónának a Tavasz körút tömbjében a volt Tisztviselőtelep területén az alábbi előírásokat is meg kell tartani:
- a., a területen csak telekegyesítés engedélyezhető, ott, ahol a telekhatár épületet metsz át,
 - b., az épületek a hátsókert, vagy a tetőtér irányába bővíthetők. Utóbbi esetben az építménymagasság nem növelhető, a tetőforma nem változtatható meg. A tetőtérben önálló rendeltetési egység nem alakítható ki. A tetőablakokat az

eredeti tetőablak formájával, vagy azzal összhangban kell kialakítani. A tetősíkból fekvő tetőablak csak a hátsókert felé helyezhető el,

- c., a telken egy darab, legfeljebb két személygépjárművet befogadó egyterű garázs kivételével melléképület nem helyezhető el. A garázst a főépület mögött kell elhelyezni,
- d., a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %,
- e., a telken terepszint alatti építmény (a közmű műtárgyakat kivéve) nem helyezhető el,
- f., az épületek homlokzat felújítása építési engedély alapján végezhető.

- (5) A településkarakter védelmi zónába eső telken, valamint a helyi védett épület telkén és a szomszédos telkeken való építés esetén a környezetbe illeszkedés igazolására elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Ennek keretében a települési főépítész kérheti az Építészeti Tervtanács véleményeztetését.
- (6) A volt Gyermekváros védett növényállományát új építés esetén is meg kell tartani.

A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

Tilalmi zónák

28. §

- (1) A közcélú tilalmi zónába eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.
- (2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az őket érintő szabályozási terv jóváhagyásáig, de az elrendeléstől legfeljebb 3 évig tartóan változtatási tilalom alatt állnak.

Korlátozási zónák

29. §

- (1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg

telekrészeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.

- (2) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában (a szélső vágánytól számított 50 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el. Lakóépület nem helyezhető el.
- (4) A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:
 - a Keleti főcsatorna esetében (a meglévő horgásztanyákhoz rendelt telekrész kivételével), és a Berettyó folyó esetében 100-100,
 - a Kálló csatorna és az Ölyvös ér esetében 50-50 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészekben épület nem helyezhető el.

A közművek szabályozási terven jelölt korlátozási zónájában építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési előírások

30. §

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései valamint környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Berettyóújfalu Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján helyezhető el.
- (3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni. Parkolóház (mélygarázs) – ahol azt a jelen rendelet nem tiltja - hatásvizsgálattal létesíthető.

Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.

Általános közmű előírások

31. §

(2) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:

- a vízellátás,
- a szennyvízkezelés,
- a csapadékvíz-elvezetés,
- a földgázellátás,
- a távhőellátás,
- a kábel-televízió,
- a távközlés.

létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

- (2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükségessége egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (3) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

Ágazatonként közmű előírások

32. §

(1) **Vízellátás:**

- a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte estén engedélyezhető.

- (2) Vízvezetés:
- a., A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága legfeljebb 300 m,
 - b., Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.
- (3) Villamos energia ellátás:
- a., Városképvédelmi szempontból a villamos közép – és kisméretű, valamint a közvilágítási hálózatokat az Árpád – Szillér – Toldi – Népliget – József Attila utcák által határolt belváros területén belül földbe fektetve kell el-, illetve át helyezni.
 - b., Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni.
- (4) Földgáz ellátás :
- a., Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alárendeltebb homlokzatára kell szerelni.
 - b., A biztonsági övezeten belül épület elhelyezése nem engedélyezhető.
- (5) Távhőellátás: Új távhővezeték csak föld alatt szabad elhelyezni.
- (6) Hír- és távközlés:
- a., Városképvédelmi szempontból távközlési hálózatokat az Árpád – Szillér – Toldi – Népliget – József Attila utcák által határolt belváros területén belül csak a földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsorra kell helyezni, illetve közös oszlopsoron kell vezetni.
 - b., Távközlési építmények telepítésénél a településképvédelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával

kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a városi főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.

Zöldfelületi előírások

33. §

- (1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként jelölt lakótelepi közkertek nem csökkenthetők.
- (2) A tervezett épület alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (pl. kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (4) A belterületi ingatlanokon fa, cserje, sövény az alábbiak betartásával telepíthető:
 - a., kiskoronájú (3 m-nél magasabbra nem növő) fa a telekhatártól legalább 2,0 m-re
 - b., egyéb fa a telekhatártól legalább 3,0 m-re,
 - c., cserje, szőlő, sövény a telekhatártól legalább 1,0 m-re,

Általános környezetvédelmi előírások

34. §

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj, rezgés és légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti – a vonatkozó jogszabályokban előírt – kibocsátási határértékeket.
- (2) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati-, és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető. Lakó- és mezőgazdasági kertes rendeltetési övezetben csak az állattartási rendelet szerinti „saját szükségletnek megfelelő mértékű” állattartásra szolgáló fajtájú és nagyságú állattartó épületek helyezhetők el. Ezek távolsága a lakóépülettől (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-től, más haszonállat esetében 10,0 m-től, trágya- és trágyalé tároló esetében 12,0 m-től kisebb nem lehet.

- (3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (4) Döngkút a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartásával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek felhasználását nem zavarja.
- (5) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni. Állati tetemet csak a kijelölt gyűjtőhelyen lehet elhelyezni.
- (6) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (7) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak a közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

A közterületek és reklámelhelyezés általános előírásai

35. §

- (1) Település értékvédelmi, illetve táj- és természetvédelmi zónaelőírások hiányában közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,
- (2) A közterületeken új árusító pavilonok nem helyezhetők el.
- (3) Reklámelhelyezés szabályai a város belterületén:
 - a. Építési engedély köteles:
 - a.a. Minden önálló, vagy más célú tartószerkezetre erősített közterületen, vagy közterületről látható egyéb területen elhelyezett reklámtábla, felirat, vagy feliratok 1,0 m²-nél nagyobb felületen.
 - a.b. Minden közterületről látható építmény (utcai kerítés is) homlokzatán elhelyezett reklámfelirat, tábla, azok

tartószerkezete, valamint homlokzati felületre festett reklámok 1,0 m²-nél nagyobb felületen.

a.c. Védett épületek homlokzatán vagy telkük utcai kerítésén, elhelyezett reklámtábla vagy felirat, azok tartószerkezete, valamint homlokzati felületeikre festett reklámok a felületnagyságtól függetlenül.

b. Nem építési engedély köteles:

Homlokzatmódosítással nem járó, de a homlokzat részének tekinthető üvegfelületekre festett vagy ragasztott feliratok, jelzések.

c. Közvilágítási vagy más célból létesített közterületi önálló tartószerkezetekre a reklámtáblák elhelyezéséhez az illetékes közútkezelő jóváhagyását is be kell szerezni az engedélyezési eljáráshoz.

d. Tiltások:

d.a. Közterületen álló szobrokra, azok talapzatára még ideiglenes jelleggel sem helyezhetők el reklámfeliratok vagy táblák.

d.b. A reklámfeliratok vagy táblák a gyalogos és járműforgalom irányító, szabályozó tábláinak, jelzéseinek olvashatóságát nem zavarhatják.

d.c. Zöldterületeken reklámtábla, vagy felirat miatt előfát kiirtani, vagy megcsonkítani nem lehet.

e. Reklámok időszakos kihelyezéséhez engedély szükséges. A kihelyezés max. 60 napos időtartamú lehet, azon túlmenő nem minősül időszakosnak és azokra engedélyezési eljárást kell lefolytatni az a., b., és c., pontokban leírtak figyelembevételével.

f. Az építési engedélyezési eljárás során az engedélyezési hatóság – a kötelező tartalmi előírásokon kívül – indokolt esetben kérheti:

- feliratok reklámgrafikai tervét,
- színezett terveket,
- fotómontázs benyújtását a városközpont, valamint a város egyéb kiemelt területén elhelyezni kívánt

reklámfeliratok, táblák, vagy tornyok engedélyezési dokumentációjához.

Helyileg védett épületek esetében az engedélyező hatóság esetileg további munkarészeket (pl. festett homlokzat feltüntetett reklámfelirat) is előírhat az elbírálhatóság érdekében.

IV. fejezet

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

36. §

- (1) A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)
- a., A sajátos előírások hatálya az Árpád utca – áttörés – Szillér utca – Toldi Miklós utca – Népliget utca és új nyomvonala – József Attila utca (a tervezett körút) által határolt területre terjed ki.
 - b., Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés tisztázására, ha a telek a településkarakter-védelmi zónába esik (közterületen történő építés esetén is). Ennek keretében a települési főépítész kérheti az Területi Tervtanács véleményének beszerzését.
 - c., Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.
 - d., A közterülethatáron álló épület tetőhajlásszöge 35-45° között legyen. Ettől eltérő hajlásszögű, vagy lapos tetőt csak a Területi Tervtanács egyetértő véleménye (melynek beszerzését a települési főépítész kötelezően előírhatja) alapján lehet engedélyezni.
 - e., Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet.
 - f., 300 m²-nél kisebb, már kialakult közbenső telkeken a beépítettség az építési zóna előírását 5 %-kal túllépheti. Ez a beépítettségi kedvezmény megilleti a 12 m-nél keskenyebb saroktelket is, de csak vegyes rendeltetési zónában.

A 7. beépítettségi kódjelű építési övezetek saroktelkei legfeljebb egy építményszinten 100 %-ig is beépíthetők.

- g., Az utcai telekhatáron elhelyezhető épületek között 3 méternél nagyobb utcai homlokzatmagasság-különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha védett épülethez való igazodás megköveteli, vagy ha a szomszédos épület magassága nem felel meg az előírásoknak, illetőleg, ha a Területi Tervtanács nem kifogásolja.
- h., Az épület közterületi homlokzatán közterületi homlokzatonként csak egy db kapualj, vagy garázsbejárat nyílhat. Ez nem lehet szélesebb sem a homlokvonal 1/3 részénél, sem pedig 6 méternél.
- i., A területen a Területi Tervtanács véleményének beszerzését a települési főépítész előírhatja minden olyan területen, mely a szabályozási terven a helyi értékvédelmi zónába esik.
- j., A területen a közműveket terepszint alatt kell elhelyezni.

V. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

37. §

Fogalmak (a számmal jelölt fogalmak a jelen rendelet sajátos fogalmai, a számmal nem jelöltek az OTÉK szerinti fogalmak)

A rendelet alkalmazása tekintetében:

- (1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott forgalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
 - (2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó az állattartó épület szerves részét képező bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül.
- Beépítési mód: Az építési hely építési telken való elhelyezésének módja. Az épületeket az építési helyen belül kell elhelyezni.

- Beépítési módok : szabadon álló, oldalhatáron álló, ikerházas, zárt sorú.
- Beépítésre nem szánt terület: A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő övezeti előírás legfeljebb 5 % beépítettséget enged meg.
- Beépítésre szánt terület: A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő építési övezeti előírás értéke legalább 10 %, kivéve a különleges (különleges intézményi, bányászati, közlekedési stb.) építési övezeteket, ahol ennél kevesebb is lehet.
- Építési hely: Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt része, amelyen az épület(ek) elhelyezhető(k).
- Építési övezet: Az OTÉK-ban meghatározott fogalom. Berettyóújfalu Város Építési Szabályzatában a rendeltetési zóna és az építési zóna összekapcsolásával előálló, csak beépítésre szánt területen kijelölhető előírástípust hordozó terület.

(3) Építési övezet:

Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás. A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos a rendeltetési zóna és az építési zóna együttes előírásainak területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna szám-kódjelét, egymás mellé írva.

(3) Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó előírások azonosak. Az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítható építési zónák kategóriái az alábbiak:

- belvárosi,
 - polgári,
 - kertségi,
 - külsőségi,
 - egyéb
- karaktertípusok.

A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, a beépítési százalék és az építménymagasság

alapján. Az építési övezet annyiban eltér az építési zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

- Építési telek. Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, beépíthető, és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek. (Rendezett építési telek : lásd a (27) sajátos fogalmat)
- Építési terület: Olyan telek, vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.
- Építési tilalom: A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti-, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében szükséges. Ilyen érdekből el lehet rendelni, de a feltétlenül szükséges időtartamra és mértékre kell korlátozni, és meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. Helyi építési szabályzattal és az ahhoz tartozó szabályozási tervvel együtt időszakonként felül kell vizsgálni. Az építési tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki:
 - az elrendelés előtt engedélyezett építési, javítási, karbantartási munkákra, továbbá
 - a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint
 - az életet, egészséget, vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot megszüntető, kárelhárító tevékenységre. A tilalmat az ingatlan – nyilvántartásba be kell jegyezni.
- Építési vonal: Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal, amelyre az épületet homlokzattal vagy a homlokzati határfal külső síkjával a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.
- Építmény: A rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültési fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma).
- Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építménykontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetületfelület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

- a., az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével,
- b., az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attika-fal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45 fok alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- c., a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
- d., az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

- Építményszint: Az építménynek mindazon járószintje (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport van, vagy létesül.
- (5) Építmény-szintterület:
- nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,
 - bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,
 - összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.
- Épület: Olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget, vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

(6) Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei.

Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

- Hátsókert: Az építési telek hátsó telekhatára és az építési hely, továbbá az oldalkert hátsó telekhatárra néző határvonala közötti telekrész.

(7) Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, amely szerint

- fa, facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
- kutatás,
- gyepek feltörése és felújítása,
- nád és más növényzet égetése,
- az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
- bármilyen építési tevékenység,
- művelési ág megváltoztatása, valamint
- természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak jegyző hozzájárulásával történhet.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. Védett faszorban lévő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása, 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.

- Homlokvonal: A telek közterülettel érintkező határvonala.

(8) Hulladékudvar: a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.

(9) Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:

- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
- vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel

határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

- (10) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építés előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

- Kivételesen elhelyezhető építmények: a rendeltetési zónákban használt fogalom. Az OTÉK 31. § (2) bekezdése határozza meg a kivételes elhelyezés kritériumait. E szerint a kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.

- (11) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú.

- (12) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).

- Közművesítés, részleges:

ha legalább

- közműves villamosenergia-szolgáltatás,
- a közműves ivóvíz-szolgáltatás,
- a korszerű közműpótlóval (az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással) történő szennyvíztisztítás és szennyvízelvezetés, továbbá
- a nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés az adott terület, építmény használatbavételéig biztosított.

- Közművesítés, teljes:

ha

- a közműves villamosenergia-szolgáltatás,
- a közműves ivóvíz-szolgáltatás,
- a közműves szennyvízelvezetés, továbbá

- a közműves, vagy fedett árokrendszeres csapadékvíz-elvezetés az adott terület, építmény használatbavételéig biztosított.
- Közhasználatú építmény: olyan építmény (építményrész), amely
 - a település, vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
 - használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
 - használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (például a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint amelyet
 - törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.
- Közterület: Közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésnek megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrésze – az erről szóló külön szerződésben foglalt keretek között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő- és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.
- (13) Különleges zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti terven különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzíti a kizárólagos használat jellegét.
- (14) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.
- (15) Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen például az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
- (16) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.

- (17) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet köz célú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése területbiztosítása.
- (18) Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
- Melléképítmény:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy, árnyékszék,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
 - növényház, üvegház, fóliasátor 4,5 m gerincmagasság alatt.
- A melléképítmények építési telken belüli elhelyezését az OTÉK 31. § (4) bekezdése és a 35. § (6) bekezdés szabályozza.
- (19) Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
- (20) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.

- (21) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
- (22) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.
- (23) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

Oldalkert: a telek építési helyének határa és a szomszédos telek oldalsó telekhatára közötti terület

- (24) Ömlesztett anyag tároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x 2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (25) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m², valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
- (26) Rendezett építési telek : Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. §. 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre a megengedettnél nagyobb mértékben túlnyúló épület vagy épületrész, és a telket közmű-gerincvezeték nem érinti.
- (27) Rendeltetési zónák: az olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre azonosak. A rendeltetési zónák lehetnek horizontálisak és vertikálisak, aszerint, hogy előírásai horizontális, vagy vertikális előírásként értelmezendők.

- (28) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 30 foknál nagyobb szöget bezáró határvonallal érintkezik.
- (29) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- (30) Szabadonálló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadonálló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
 - vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- szabadon álló-általános,
- szabadon álló-telepszerű.

A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál ez valamilyen oknál fogva több építési hellyel határozható meg.

- (31) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
- szövegben, vagy csak
 - rajzilag rögzíthetők.

A szöveges szabályozási elemeket Berettyóújfalu Város Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási tervlap és a zóna tervlapok rögzítik.

- (32) Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
- (33) Szabályozási terv. A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv az Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

- (42) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, illetőleg a hátsókerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelt a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- zárt sorú-általános,
- zárt sorú-keretes.

A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.

- (43) Zóna: Olyan terület egység, ahol egy-egy előírás témában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.
- (44) Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírás vonatkoztatási területét rögzítő tervlap.
- (45) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.
- (46) Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.
- (47) Mezőgazdasági major : meglévő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb) telep.

Berettyóújfalu Építési Szabályzatának mellékletei:

38. §

- (1) Zóna tervlapok
1. Érvényesség
 2. Belterület / külterület
 3. Beépítésre szánt / nem beépítésre szánt
 4. Közterület /nem közterület

5. Közcélú tilalom és változtatási tilalom
6. Védőterületek
7. Elővásárlási jog érvényesítése
8. Védőfásítási, beültetési kötelezettség
9. Horizontális rendeltetés
10. Vertikális rendeltetés
11. a., Építés: városépítészeti karakter
- b., Építés: kialakult-nem kialakult szabályozási kategória
- c., Építés: beépítési mód
- d., Építés: telekméret
- e., Építés: beépítettség
- f., Építés: építménymagasság
12. Zaj- és rezgésvédelem
- 13./ Területi művi értékvédelem
- a., a városépítészeti örökség védelme
- b., régészeti területek
- 14./ a./ Táj- és természetvédelem: természetvédelmi területek (országos – helyi)
- b., Táj- és természetvédelem: tájvédelmi körzet
- 15./ Várospolitikai
- 16./ Sajátos előírások területei

(2) Szabályozási tervlapok

Rendelkezők az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról:

39. §

A szabályozási tervek:

- a., építési szabályzatát a jelen előírások módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és esetenként a jelen előírások 1. sz. mellékletében szereplő zóna tervlapok módosításaként.
- b., a szabályozási tervlapját a jelen előírás 2. sz. mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként kell rendelettel jóváhagyni.
- c., Az építési helyek értelmezését a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Záró rendelkezés

40. §

- (1) E rendelet 2004. december 03. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. Egyidejűleg a 3/2004. (I. 30.)Ök. számú rendelet, valamint a 8/1993.(III.26.)ÖK. sz. rendelet hatályát veszti.



Szeifert Ferenc
polgármester



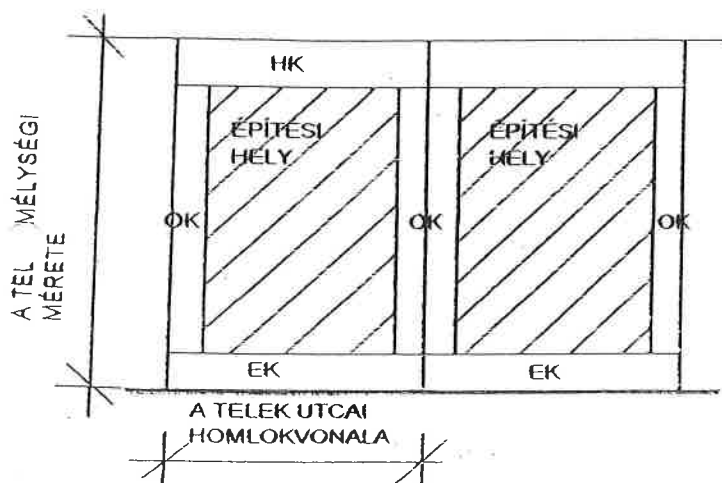
Dr. Ökrös Zoltán
jegyző

ÉPÍTÉSI HELY ÉRTELMEZÉSE (BÉSZ 3. sz. MELLÉKLETE)

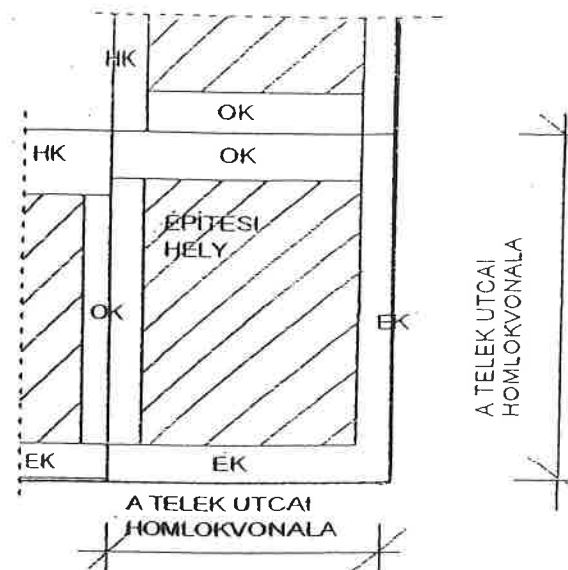
1

SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD

KÖZBENSŐ TELEK



SAROKTELEK



EK = 1; ÚJONNAN BEÉPÍTETT TERÜLETEKNÉL :5,0m

2; ILLESZKEDÉSÉNél: 0,0 m VAGY min. 3,0 m

OK = 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG FELE DE LEGALÁBB 3,0 m

HK 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG DE LEGALÁBB 6,0 m

2; 30,0 m-NÉL KISEBB TELEKMÉLYSÉG ESETÉN 0,0 m, DE A HÁTSÓ TELEKHATÁRON TŰZFAL ÉPÍTÉSÉNEK KÖTELEZETTSÉGÉVEL, MELY LEGFELJEBB 5,0 m MAGAS LEHET

EK = 1; ÚJONNAN BEÉPÍTETT TERÜLETEKNÉL:5.0m MINDKÉT IRÁNYBAN

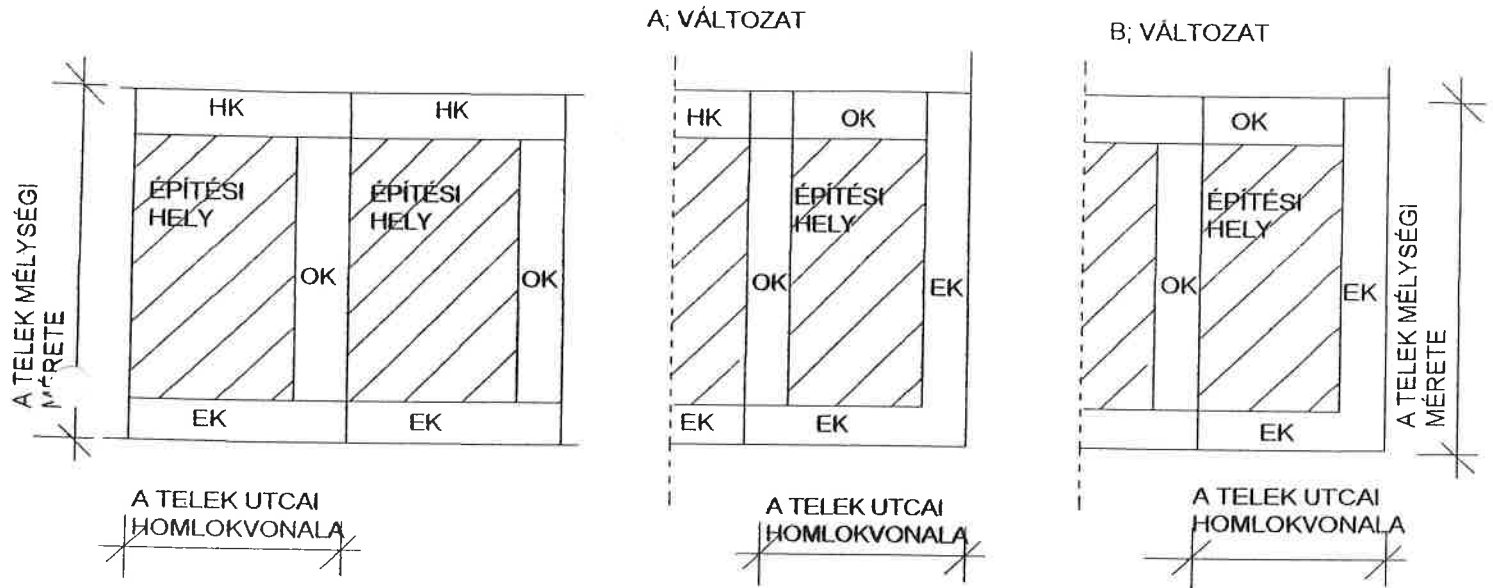
2; ILLESZKEDÉSÉNél: 0.0 m VAGY min. 3,0 m MELY A KIALAKULT ÁLLAPOT FIGYELEMBEVÉTELÉVEL A KÉT UTCA FELŐL ELTÉRŐ IS LEHET

OK = SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG FELE, DE LEGALÁBB 3,0 m

MEGJEGYZÉS: A LEIRT MÉRETEK AZ I-III. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS D-E TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA SOROLT ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE ESETÉRE ÉRVÉNYESEK. A IV-V. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS A-C TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA SOROLT ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE ESETÉN A LEIRT MÉRETEK AZ I. FOKÚ TŰZRENDÉSZETI HATÓSÁG TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGRA VONATKOZÓ ESETI ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN NÖVEKEDHETNEK.

KÖZBENSŐ TELEK

SAROKTELEK



EK = 1; ÚJONNAN BEÉPÍTETT TERÜLETEKNÉL : 5,0 m
2; ILLESZKEDÉSNEÉL: 0,0 m VAGY min. 3,0 m

OK = 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG FELE, DE LEGALÁBB 6,0 m

2; 5,0 m - NÉL NEM MAGASABB ÉPÜLETEK KÖZÖTT, 8,0 m - NÉL KISEBB ÉPÍTÉSI HELY ESETÉN 4,0 m

HK = 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG DE LEGALÁBB 6,0 m
2; 30,0 m - NÉL KISEBB TELEKMÉLYSÉG ESETÉN 0,0 m, DE A HÁTSÓ TELEKHATÁRON TŰZFAL ÉPÍTÉSÉNEK KÖTELEZETTSÉGÉVEL MELY LEGFELJEBB 5,0 m MAGAS LEHET

EK = 1; ÚJONNAN BEÉPÍTETT TERÜLETEKNÉL : 5,0 m
2; ILLESZKEDÉSNEÉL: 0,0 m VAGY min. 3,0 m, MELY A KIALAKULT ÁLLAPOT FIGYELEMBEVÉTELÉVEL A KÉT UTCA FELŐL ELTÉRŐ IS LEHET

OK = 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG FELE, DE LEGALÁBB 6,0 m

2; 5,0 m - NÉL NEM MAGASABB ÉPÜLETEK KÖZÖTT, 8,0 m - NÉL KISEBB ÉPÍTÉSI HELY ESETÉN 4,0 m

AZ OLDALKERTNEK NEM MINŐSÜLŐ TELEKRÉSZRE A HÁTSÓKERTRE VONATKOZÓ SZABÁLYOKAT KELL ALKALMAZNI

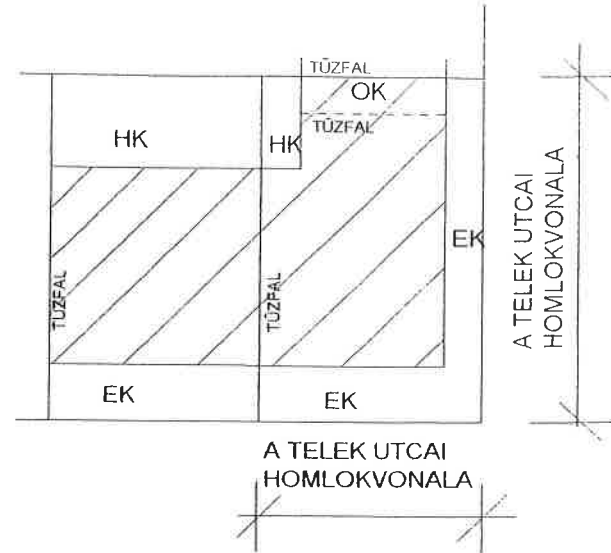
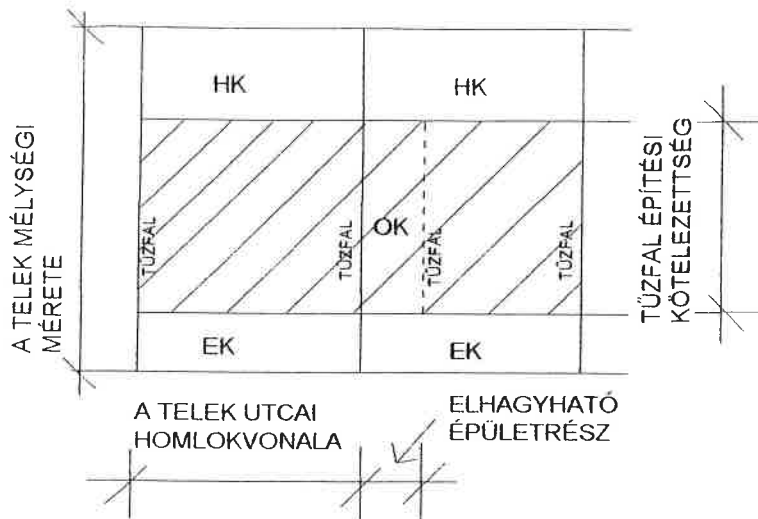
MEGJEGYZÉS: A LEIRT MÉRETEK AZ I-III. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS D-E TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA SOROLT ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE ESETÉRE ÉRVÉNYESEK. A IV-V. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS A-C TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA SOROLT ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE ESETÉN A LEIRT MÉRETEK AZ I. FOKÚ TŰZRENDSZETI HATÓSÁG TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGRA VONATKOZÓ ESETI ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN NÖVEKEDHETNEK.

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

3

KÖZBENSŐ TELEK

SAROK TELEK



EK = 1; ÚJONNAN BEÉPÍTETT
TERÜLETEKNÉL: 0,0 VAGY 5,0 m

2; ILLESZKEDÉSNEÉL: 0,0 VAGY MIN. 3,0 m

HK = SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG, DE
LEGALÁBB 6,0 m

OK = ELHAGYHATÓ BEÉPÍTÉS ESETÉN KIALAKÍTANDÓ
OLDALKERT.
HA A TELEK TELJES UTCAI HOMLOKVONALÁNAK
BEÉPÍTÉSÉRE NINCS LEHETŐSÉG AZ
ÉPÜLETKÖZ LEGALÁBB 4,0 m, DE CSAK A TELEK
EGYIK OLDALHATÁRÁNÁL

TÜZFAL = TÜZFAL ÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGE
AZ EGYMÁSHOZ CSATLAKOZÓ
SZOMSZÉDOS TELKEN LEVŐ
ÉPÜLETEK KÖZT

TÜZFAL X = HA A KIALAKULT OLDALKERT $\geq 6,0$ m- NÉL
VAGY A SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁGNÁL
AZ OLDALKERT FELÉ HOMLOKZATTAL KELL AZ
ÉPÜLETET KIALAKÍTANI

EK = 1; ÚJONNAN BEÉPÍTETT
TERÜLETEKNÉL: 0,0 VAGY 5,0 m

2; ILLESZKEDÉSNEÉL: 0,0 VAGY MIN. 3,0 m,
MELY A KIALAKULT ÁLLAPOT
FIGYELEMBEVÉTELÉVEL A KÉT UTCAI
HOMLOKVONALON ELTÉRŐ IS LEHET

HK = SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG, DE
LEGALÁBB 6,0 m

OK = ELHAGYHATÓ BEÉPÍTÉS ESETÉN KIALAKÍTANDÓ
OLDALKERT.
HA A TELEK TELJES UTCAI HOMLOKVONALÁNAK
BEÉPÍTÉSÉRE NINCS LEHETŐSÉG AZ
ÉPÜLETKÖZ LEGALÁBB 4,0 m, DE CSAK A TELEK
EGYIK OLDALHATÁRÁNÁL

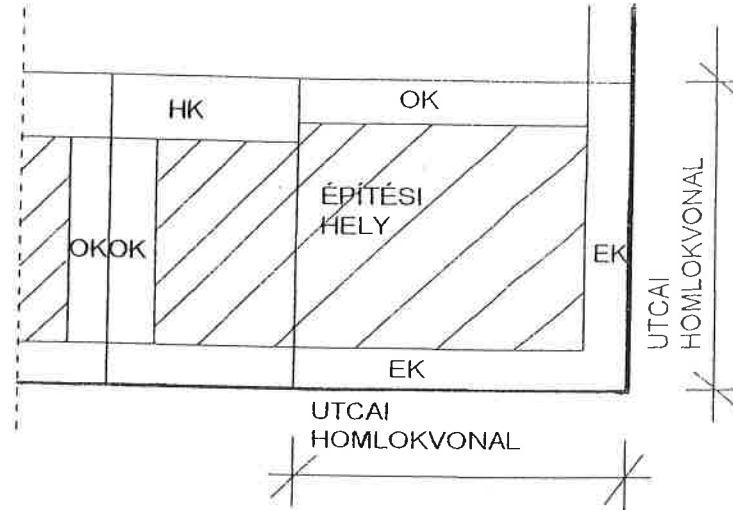
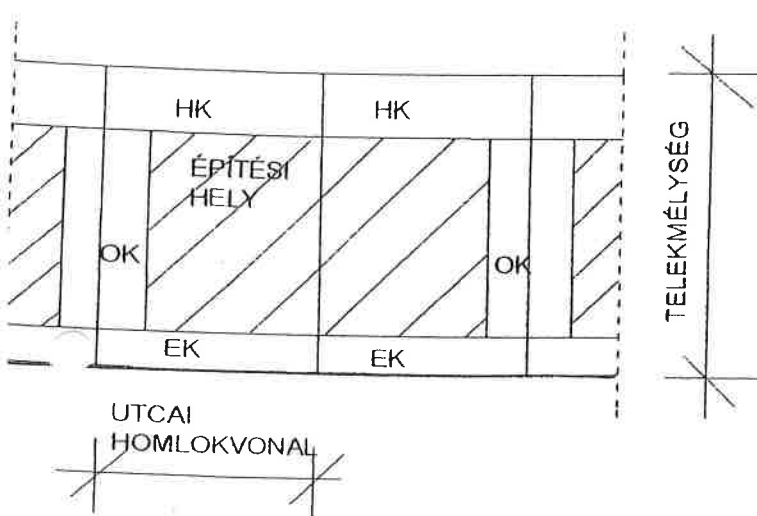
TÜZFAL = TÜZFAL ÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGE
AZ EGYMÁSHOZ CSATLAKOZÓ
SZOMSZÉDOS TELKEN LEVŐ
ÉPÜLETEK KÖZT

TÜZFAL X = HA A KIALAKULT OLDALKERT $\geq 6,0$ m- NÉL
VAGY A SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁGNÁL
AZ OLDALKERT FELÉ HOMLOKZATTAL KELL AZ
ÉPÜLETET KIALAKÍTANI

MEGJEGYZÉS: A LEIRT MÉRETEK AZ I-III. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS D-E TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA
SOROLT ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE ESETÉRE ÉRVÉNYESEK.
A IV-V. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS A-C TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA SOROLT ÉPÜLETEK
TELEPÍTÉSE ESETÉN A LEIRT MÉRETEK AZ I. FOKÚ TŰZRENDSZETI HATÓSÁG TELEPÍTÉSI
TÁVOLSÁGRA VONATKOZÓ ESETI ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN NÖVEKEDHETNEK.

KÖZBENSŐ TELEK

SAROK TELEK



EK = 1; ÚJ TELEKOSZTÁSNÁL : 5,0 m
2; KIALAKULT BEÉPÍTÉSÉNél: 0,0 VAGY MIN. 3,0 m

OK = 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
FELE, DE LEGALÁBB 3,0 m

HK = 1; A SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG, DE
LEGALÁBB 6,0 m
2; 30,0 m- NÉL KISEBB TELEKMÉLYSÉG ESETÉN
0,0 m, DE A HÁTSÓ TELEKHATÁRON TŰZFAL ÉPÍTÉSI
KÖTELEZETTSÉG, MELY LEGFELJEBB 5,0 m MAGAS
LEHET

EK = 1; ÚJ TELEKOSZTÁSNÁL : 5,0 m
2; KIALAKULT BEÉPÍTÉSÉNél: 0,0 VAGY MIN. 3,0 m
A CSATLAKOZÓ KÉT UTCÁNÁL ELTÉRŐ IS
LEHET

OK = 1; SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
FELE, DE LEGALÁBB 3,0 m

HK = 1; A SZABÁLYOZOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG, DE
LEGALÁBB 6,0 m
2; 30,0 m- NÉL KISEBB TELEKMÉLYSÉG ESETÉN
0,0 m, DE A HÁTSÓ TELEKHATÁRON TŰZFAL ÉPÍTÉSI
KÖTELEZETTSÉG, MELY LEGFELJEBB 5,0 m MAGAS
LEHET

EZ AZ EREDMÉNY CSAK AZ
IKERHÁZ KÖZBENSŐ IKER-
TELKÉRE VONATKOZIK.

MEGJEGYZÉS: A LEIRT MÉRETEK AZ I-III. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS D-E TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA
SOROLT ÉPÜLETEK TELEPÍTÉSE ESETÉRE ÉRVÉNYESEK.
A IV-V. TŰZÁLLÓSÁGI FOKOZATÚ ÉS A-C TŰZVESZÉLYESSÉGI OSZTÁLYBA SOROLT ÉPÜLETEK
TELEPÍTÉSE ESETÉN A LEIRT MÉRETEK AZ I. FOKÚ TŰZRENDSZETI HATÓSÁG TELEPÍTÉSI
TÁVOLSÁGRA VONATKOZÓ ESETI ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN NÖVEKEDHETNEK.

BERETTYÓÚJFALU VÁROS

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Berettyóújfalú Város építési szabályzatának tartalma

I. Általános előírások

Az előírások hatálya

A szabályozási elemek típusai

II. Területhez köthető előírások

Tervezett beépítésre szánt területek általános előírásai.

A zónaelőírások fajtái (rendeltetési-, építési-, környezet
védelmi-, értékvédelmi-, tilalmi és korlátozási)

- A rendeltetési zónák előírásai (horizontális-, vertikális)
- Az építési zónák előírásai (a kialakult és a nem kialakult zónák előírásai, a városépítészeti karakterzónák előírásai, az építési zónák általános leírásai)
- A környezetvédelmi zónák előírásai (zaj-, levegőtisztaság)
- Az értékvédelmi zónák előírásai (települési művi értékvédelem-, táj- és természetvédelem előírásai)
- A tilalmi- és korlátozási zónák előírásai
- Várospolitikai zónák előírásai (bónusz zóna)

III. Egyéb előírások (közlekedési-, közmű-, zöldfelületi-, általános környezetvédelmi előírások, a közterületek általános előírásai)

IV. A város egy-egy részére érvényes sajátos előírások

V. Vegyes és záró rendelkezések (fogalmak, a szabályzat mellékletei, az egyes területekre készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról, záró rendelkezés)