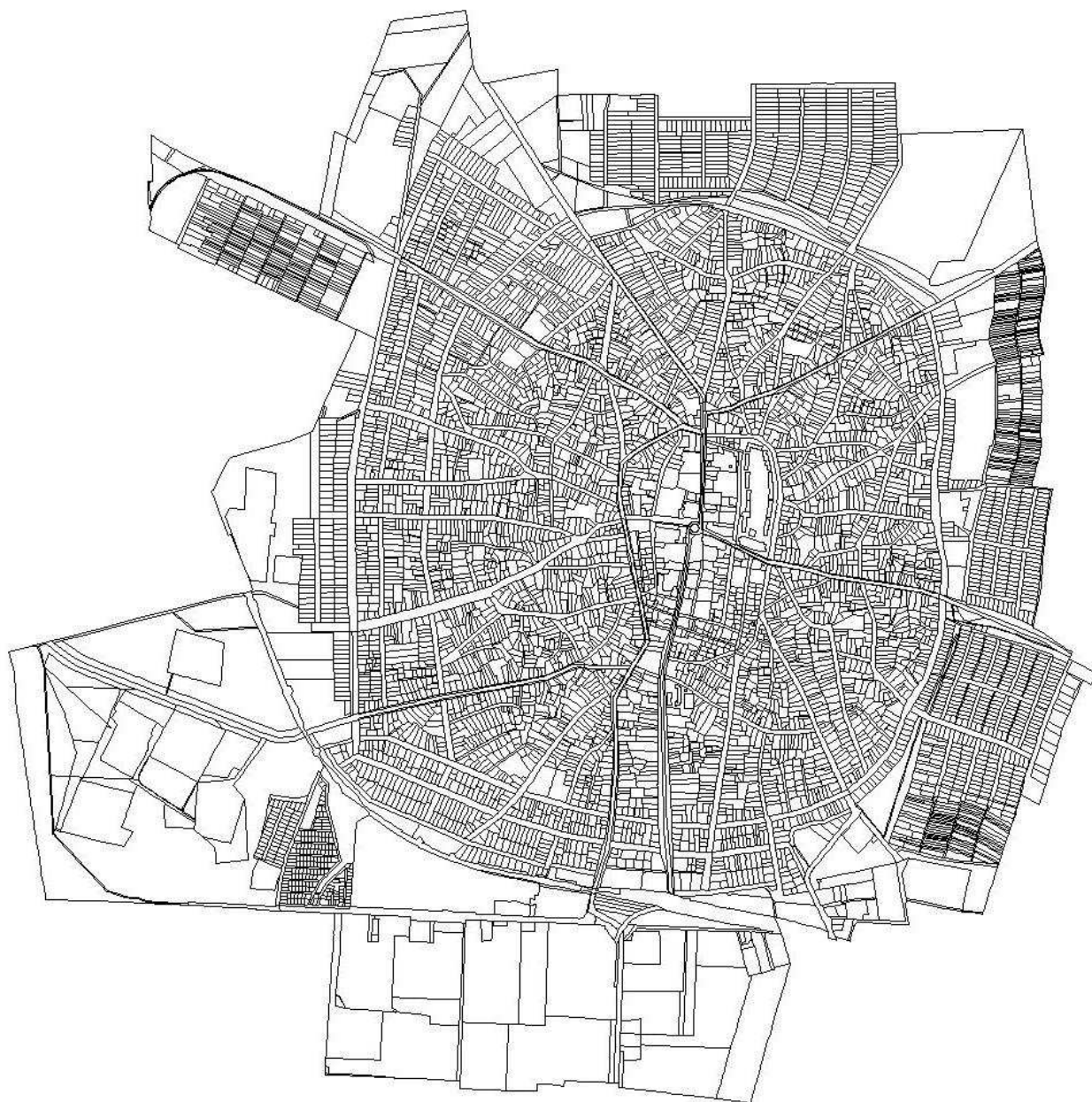


# HAJDÚNÁNÁS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### 2004



CÍVISTERV  
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA

HAJDÚ-BIHAR MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT  
INFORMATIKAI KÖZPONT

# Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

## 51/2004. (XI. 22.) Önkormányzati Rendelete

### *Hajdúnánás város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről*

Hajdúnánás Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerinti hatáskörben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt jogkörben és a 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

## HAJDÚNÁNÁS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### *A rendelet hatálya*

#### *1. §*

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya az 1. § (5) pontjában felsorolt területek kivételével, a város teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a város helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- Sz-1	Külterület szabályozási terv	M= 1:20 000
- Sz-2	Belterület szabályozási terv	M= 1: 5 000
- Sz-3	Városközpont szabályozási terv	M= 1: 2 000
- (5) Továbbtervezésre szánt (a vonatkozó szabályozási tervek elkészültéig, de legfeljebb 3 évig változtatási tilalom alatt álló) területek:
  - a) A város délnyugati szélén kijelölt üdülőterület- és a strandfürdő környezetében kijelölt fejlesztési területek. (Sz-2 szabályozási terven kijelölt területek.) A továbbtervezésre szánt területek tervezése több ütemben is történhet. A tervezési terület legkisebb egysége, egy egybefüggő tömb kell, hogy legyen.
  - b) A város nyugati szélén kijelölt lakóterület. (A tervezési terület lehatárolása az Sz-2 szabályozási terven.)

(6) A szabályozási tervlapokon kötelezően betartandó jelölések, szabályozási elemek.

- Építési övezet jele
- Építési mód
- Építménymagasság
- Beépítettség maximális mértéke
- Kialakítható legkisebb telek területméret
  
- Szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
- Építési övezet határa
- Építési vonal
- Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
  
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Változtatási tilalom alá eső területek határa
- Utcaképi védelem
- Műemléki környezet

(7) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével tájékoztató jellegűek, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendeletben kell intézkedni.

## *A terület felhasználási egységek általános előírásai*

### 2. §

(1) A város igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

- V. közlekedési területek
- VI. zöldterületek
- VII. erdőterületek
- VIII. mezőgazdasági területek
- IX. vízgazdálkodási területek

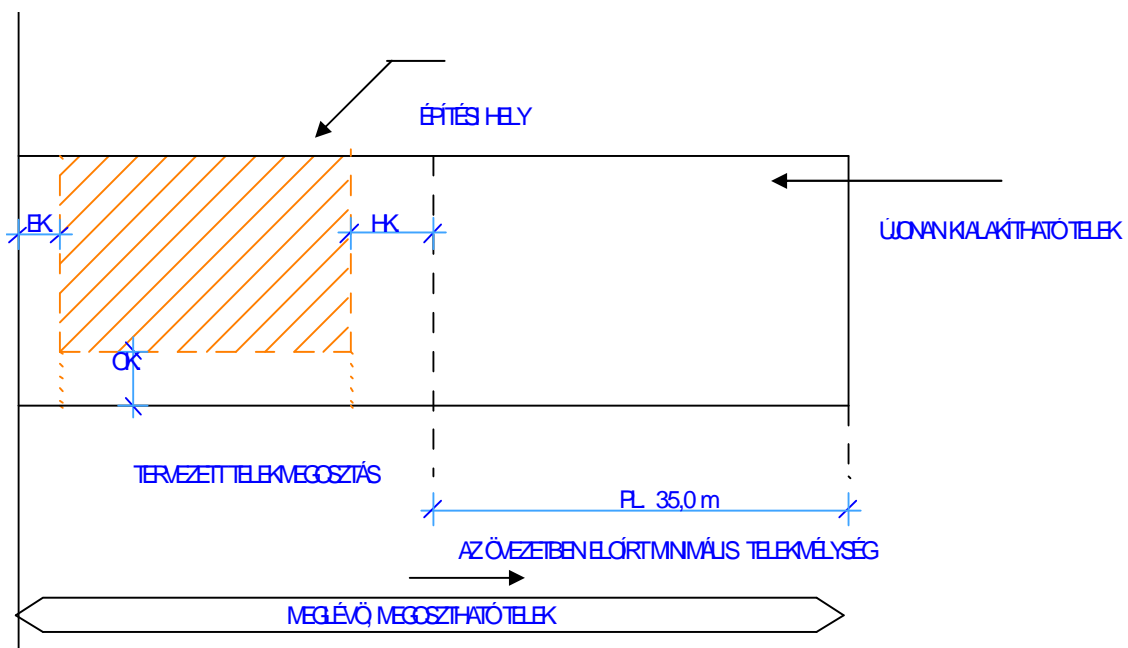
(2) Az egyes terület felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

## A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

### 3. §

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.  
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, mélysége 5 %-al csökkenthető.
- (3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
  - (a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókeretet figyelembe véve kell meghatározni.
  - (b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



- (4) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. (A telek nyúlványos része legalább 3 m szélességű kell, hogy legyen. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.)
- (5) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (6) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (7) Az előírástól kisebb telekmélységgel már kialakult telek felosztása is engedélyezhető, ha az egyéb telekalakítási feltételek teljesítésre kerülnek.

### ***Az építési telkek beépítésének általános előírásai***

#### **4. §**

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) A lakótelken az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
  - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
  - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként;
  - c) az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5 méter nagyságú szabad területen, melyet az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és a telek beépített területéhez kell hozzászámítani.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött min. 0,5 m magasságban helyezendő el.
- (4) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) a szabályozási terv az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével határozza meg, három kategóriában.
  - a) Előkert nélküli beépítés
  - b) Választható (előkerttel vagy előkert nélkül) beépítés
  - c) Előkertes beépítés.(Az előkertek mérete az utcában jellemzően kialakult állapot figyelembevételével 3, 0- vagy 5, 0 méter. Újosztású utcák esetében 5, 0 méter.)
- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

- (6) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

## ***Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai***

### **5. §**

#### 1.) A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Kisméretű teleknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe az osztályba sorol.
- c) A „kisméretű” telkekre vonatkozó külön előírások:
- ca) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.
- cb) Ha a kisméretű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt távolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kisméretű” teleknek minősül, minimum 3 m távolságot kell tartani.

#### 2.) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

- a) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).
- b) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést legfeljebb 20 %-os átláthatósággal, 2-2,5 méter közötti magassággal kell megépíteni.

#### 3.) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.
- b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).
- c) A tároló, állattartó és egyéb gazdasági épületek, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők.

- d) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.

### ***A övezetekre vonatkozó általános előírások***

#### **6. §**

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell. Zársorú beépítés esetén, az e célra kialakított kocsíáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- (2) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekredezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkevesebb telekterületet jelenti.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (4) A lakóövezetekben létesülő épületeket 30°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
  - (a) Földszintes épület tetőhéjazatául, (a melléképületek, és a Gip, Gksz övezetekben megvalósuló épületek kivételével), csak cserép, pala, vagy (a védett utcák kivételével) bitumenes zindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, vagy sötétszürke.
  - (b) Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívüli, de legfeljebb 45°-os dőlésszögű, illetve fémlemezfedés is alkalmazható.
  - (c) Kiegészítő épületrészek (elötető, toronysisak, párkányok stb...) - a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek – egyéb dőlésszöggel vagy anyaggal történő fedése is megengedett.
- (5) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelek esetében, és ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, valamint, ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalkán sem volna a szabályok szerint elhelyezhető, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatára kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.
- (7) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.

- (8) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (9) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- (10) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
- A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. pontja tartalmazza.
  - A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely kivételével nem építhető.
  - Terepszint alatti építmények az OTÉK 35. § (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31. § (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembevételével helyezhetők el.

## I. LAKÓTERÜLETEK

### *A lakóterületek tagozódása*

#### **7. §**

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:

Ln-1	Nagyvárosias	
Lk-2 <sup>X</sup>	Kisvárosias	(emeletes, zárt beépítéssel)
Lk-2	Kisvárosias	(földszintes beépítéssel)
Lke-3	Kertvárosias	(nagykörúton belüli)
Lke-4	Kertvárosias	(általános)
Lf-4	Falusias	(általános)
Lf-4 <sup>X</sup>	Falusias	(zártkertekhez csatlakozó)
Lf-T	Falusias	(iparterületi tartalék)



***Ln-1 építési övezet***  
***Nagyvárosias lakóterület***

**8. §**

- (1) Az övezetbe a város 12,5 méter építménymagasságot meghaladó, több rendeltetési egységet magába foglaló, lakóépületekkel beépített területei tartoznak.
- (2)
  - a) Az övezetben elhelyezhető:
    - Lakóépület
    - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
    - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
    - Sportépítmény
    - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
  - b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
    - Szálláshely szolgáltató épület
    - Igazgatási épület
    - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény
  - c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet kialakult, korábban egységesen megtervezett és megépített fsz + 4-5 emeletes épületekkel megvalósult lakótelep. Az övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a zöldfelület tovább nem csökkenthető. Az épületekre magastető építhető.

***Lk-1 építési övezet***  
***Kisvárosias lakóterület, emeletes, zárt beépítéssel***

**9. §**

- (1) Az övezetbe a városközpont leginkább kisvárosias, zárt sorú-hézagosan zárt sorú beépítésű lakóterületei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 és - 6,0 méter közötti építmény magasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3)
  - a) Az övezetben elhelyezhető:
    - Lakóépület
    - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
    - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
    - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Sportlétesítmény
  - Igazgatási épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, jellemzően előkert nélküli (Az előkerttel is beépíthető ingatlanokat külön tervlap mellékletnek kell tartalmaznia). Az építési helyen belüli kétféle épület elhelyezés spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások kerültek bevezetésre.

- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.
- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Lk-1	200	10	20	45**	4,5-6,0*

\* Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

\*\*Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége, teljes közművesítettség esetén 60 % lehet.

(6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

**Lk-2 és Lk-2<sup>x</sup> építési övezetek**  
**Kisvárosias lakóterület – emeletes, oldalhatáron álló beépítéssel.**  
**10. §**

- (1) Az övezetbe a belvárosban lévő utak, és a városból kivezető forgalmas utak melletti lakóterületek tartoznak. Azok a lakóterületek, ahol a kisvárosias hangulat és lépték emeletes, többnyire előkert nélküli beépítést igényel.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 és - 6,0 méter közötti építmény magasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel, vagy előkert nélküli beépítéssel.  
 b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (4) a) Az övezetben elhelyezhető:  
 - Lakóépület  
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.  
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.  
 - Igazgatási épület  
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)  
 b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:  
 - Sportlétesítmény  
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület  
 - Szálláshely szolgáltató épület  
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló*	Lk-2 <sup>x</sup>	300	14	25	40	4,5-6,0***
Oldalhatáron álló*	Lk-2	300	14	25	40**	- 4,5

\*Saroktelkek, valamint közbülső telkek esetében, jelen szabályzat 6. § (5) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építésin helyen belül.

\*\*Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettsége, teljes közművesítettség esetén 60 % lehet.

\*\*\* Az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

(6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be

(7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

- (8) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3. §  
- A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §  
- Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §  
tartalmazza.

***Lke-3 építési övezet***  
***Kertvárosias lakóterület***  
***11. §***

- (1) A övezetbe a kiskörút és nagykörút közötti lakóterületek többsége tartozik. Kivételt képeznek azok a lakóterületek, melyeket a szabályozási terv, mint jellemzően kisvárosias beépítésű, illetve ilyen beépítést igénylő területeket a forgalmasabb sugár irányú utak mentén, kisvárosias Lk-2 övezetbe sorolt.
- (2) Az egy telken megvalósuló, elhelyezhető rendeltetési egységek száma max. 4.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - sportépítmény
  - üzemanyagtöltő
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
  - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.

- (5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmény max építmény magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló**	Lke-3	400	14	30	30 *	4,5

\*A meglévő 300- 400 m<sup>2</sup> közötti nagyságú kistelkek esetében 35% -os, a 200- 300 m<sup>2</sup> közötti nagyságú kistelkek esetében pedig 40 %-os max. beépítettség engedélyezhető.

\*\* Saroktelkek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6. § (5) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

b) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

- (6) Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3. §  
 - A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §  
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §  
 tartalmazza.

***Lke-4 építési övezet***  
***Kertvárosias lakóterület***  
**12. §**

- (1) A övezetbe a nagykörúton kívüli közepes méretű, (korábban OÉSZ III. ép. Övezet szerint alakított) lakóterületek többsége tartozik.
- (2) Az övezetben az egy telken megvalósuló, elhelyezhető rendeltetési egységek száma max. 4.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - sportépítmény
  - üzemanyagtöltő
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,

- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző módon egyedileg meghatározandó mélységű előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmény max építmény magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló*	Lke-4	500	14	35	30	4,5

\* Saroktelkek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6. § (5) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

- b) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 3. §  
 - A építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §  
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §  
 tartalmazza.

***Lf-4, Lf-4<sup>x</sup> építési övezet***  
***Falusias (általános, zártkertekhez csatlakozó) lakóterület***  
**13. §**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-4-el jelölt (korábban az OÉSZ szerinti IV. építési övezet szerint kiosztott) lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület

- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló**	Lf-4	700	14	50	30	- 4,5***
Oldalhatáron álló**	Lf-4 <sup>X</sup>	700	14	50	30	- 4,5***

\*\* Saroktelek esetében, jelen szabályzat 6. § (5) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, valamint közbülső telek esetében, ha a szomszédos épülettől előírt 6 méteres távolság megtartása esetén az épület az építési oldal telekhatárától 3 m-nél tovább kerülne, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

\*\*\* Az OTÉK 14. § (1) alapján a magassági korlátozás a falusi gazdasági épületekre (istállók, tárolók, stb.) nem vonatkozik. Ezek max. 7,5 m építménymagassággal helyezhetők el, az utcavonaltól számított 20 méter mélységtől kezdődő „gazdasági zónán” belül.

<sup>X</sup> A zártkertekhez csatlakozó, kialakult lakóterületen, az ipari területekhez való közelség miatt, ha a telek mélysége eléri a 40 métert, 10 m- es előkertet kell kialakítani.

Az Lf-4<sup>X</sup> övezetben a (3) bekezdés szerinti építmények közül nem helyezhető el:

- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be

***Lf-T építési övezet***  
***Falusias (iparterületi tartalék) lakóterület***  
**14. §**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-T -el jelölt, a város délkeleti szélén kialakult néhány lakóingatlan, azon különálló telekcsoporthoz tartozik, mely a távlatban tervezett délkeleti ipari parkhoz fog második ütemben csatlakozni. Építési korlátozásukra, az érintett terület ipari célú igénybevételeig még nincs szükség, de az általános falusias lakóterületektől eltérő szabályok bevezetése viszont szükséges. Az ingatlanokra a csatlakozó terület ipari parkként való felhasználása (a jelenleg átmeneti hasznosításként folytatott mezőgazdasági művelés felhagyása) esetén építési tilalmat szükséges elrendelni, és a telkeket ipari- gazdasági területbe kell átsorolni. Az építési tilalommal járó költségek az ipari területet kialakító tulajdonosokat terheli.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló*	Lf-T	700	14	50	30	4,5*

\*Az OTÉK 14. § (1) alapján a magassági korlátozás a falusi gazdasági épületekre (istálló, tárolók, stb.) nem vonatkozik. Ezek max. 7,5 m építménymagassággal helyezhetők el, az utcavonaltól számított 20 méter mélységtől kezdődő „gazdasági zónán” belül.

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.



## II. VEGYES TERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **15. §**

- (1) Hajdúnánás területén az OTÉK 6. § (3) és 15. § alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

Vk : központi vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

Vt-1 Településközpont vegyes terület, többszintes, laza beépítéssel

Vt-2 Településközpont vegyes terület, közepes magasságú, intenzív beépítéssel

Vk-1 Központi (többszintes) vegyes terület.

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

- a) A Ln, Vt és Vk-jelű építési övezetekben, valamint az Lk-1 övezet kiskörút menti területein, a telkenként elhelyezendő személygépkocsi tárolók, parkolók számát, az elhelyezés szabályait az OTÉK 42. § előírásainak figyelembe vételével, az Önkormányzat önálló parkolási rendeletben állapítja meg.
- b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- c) A vegyes területeken állattartó épületek nem helyezhetők el.
- d) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3,00 méter legyen.
- e) Az övezet telkeinek beépítése zártsorú- hézagosan zártsorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártsorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások kerültek bevezetésre.
  - Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
  - Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.

- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó. Az oldalkertre néző homlokzaton nyílások is (korlátozás nélkül) létesíthetők.

- f) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

***Vt-1 építési övezet***  
***Településközpont (többszintes, laza beépítésű) vegyes terület***

**16. §**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
  - Igazgatási épület
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú- hézagosan zárt sorú ( előkert nélküli, az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítés köti össze), illetve zárt sorú.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-1	800	20	40	35	15,0
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-1 <sup>xx</sup>	800	20	40	80	15,0
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-1 <sup>x</sup>	200	-	-	75	6-7,5**

\*\* A Vt-1<sup>x</sup> övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

- (5) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (6) A telek területének min. 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

***Vt-2 építési övezet***  
***Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes terület***  
**17. §**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
  - Lakóépület
  - Igazgatási épület
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-2 <sup>XX</sup>	200	10	20	70	7,5 - 9,0*
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-2 <sup>X</sup>	200	10	20	50	6,0 - 7,5*
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Vt-2	200	10	20	50	5,0 - 6,0*

\* Az övezetben, az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

***Vk-1 építési övezet***  
***Központi vegyes terület***  
***18. §***

- (1) Az övezet elsősorban a központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató épületek, valamint a telekigényes oktatási-nevelési létesítmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Igazgatási épület
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Közösségi szórakoztató, kulturális épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - Nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény
  - A főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- az a) pontban nem szereplő lakások, illetve lakóépület.
- c) Az övezetben nem helyezhető el a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek részére parkoló terület, illetve garázs, valamint állattartó épületek.
- (3) Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	Vk-1	6000	-	-	35	7,5

## III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **19. §**

- (1) A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
- |        |   |
|--------|---|
| Gksz-1 | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános) |
| Gksz-2 | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív)  |
| Gip-1  | Ipari gazdasági terület                                 |
| Gmg-1  | Mezőgazdasági- Ipari gazdasági terület                  |
- került kijelölésre.
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 4. § (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
  - b) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
  - c) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
  - d) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

### *Gksz-1 építési övezet*

#### ***Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület***

#### **20. §**

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

- Igazgatási és iroda épület
- Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- Sportépítmény

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telkek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	Gksz-1	1000	-	-	40	9,0
Szabadon álló	Gksz-1 <sup>X</sup>	1000	-	-	40	6,0
Szabadon álló	Gksz-1 <sup>XX</sup>	1000	-	-	40	6,0

<sup>X</sup> A „Gksz-1<sup>X</sup>”- jelű övezet, idegenforgalmi jelentőségű területeken került kijelölésre. (A Keleti- Főcsatornán keresztül vezető hídfőnél). A területek jelentősége miatt ezeken a helyeken csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.

<sup>XX</sup> Amennyiben a „Gksz-1<sup>XX</sup>”-jelű övezetben egyébként megengedett „nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenység” nyer elhelyezést, a területtel szemközti területek szélétől számított 50 m védőtávolságba beleeső ingatlanrészen, korlátozott használatú védőzónát kell kialakítani. E védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem termelő tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

**Gksz-2 építési övezet**  
**Kereskedelmi, szolgáltató (intenzív) gazdasági terület**  
**21. §**

(1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzeptelep, raktáráruházak, stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető :

- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - Igazgatási és iroda épület
  - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
  - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló*	Gksz-2	1000	-	-	50	6,0

\* Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6. § (5) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

***Gip-1 építési övezet***  
***Ipari gazdasági terület***  
**22. §**

- (1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (3) Az ipari gazdasági területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmények legnagyobb magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	Gip-1	1500	-	-	30	12,5

(6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

**Gmg-1 építési övezet**  
**(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület**  
**23. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt max. építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gmg	1500	-	-	50	12,5*

\* A technológiai építményekre (tornyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A gépjárművek elhelyezését jelen rendelet 4. § (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
- (5) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.



## IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **24. §**

- (1) A város területén az OTÉK 6. § (3) és 24. § alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint

Kst	Strand célú különleges terület
Ksp	Sportolási célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
Kvt	Vásártér területe
Ktem	Temető, kegyeleti park különleges terület
Ksz	Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
Kb-T	Vízgazdálkodási terület átmeneti hasznosítása bányaterület

### *„Kst”és „Kst<sup>x</sup>” jelű övezet*

#### *Strand és kapcsolódó létesítményei - különleges terület*

#### **25. §**

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények elsősorban: strand, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (üdülőépület, kereskedelmi-vendéglátó- szolgáltató épület, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési engedélyezési terv benyújtását megelőzően, a terveket szakmai tervtanácson kell bemutatni, melyben az érintett tömböt is tartalmazó helyszínrajzzal, legalább m=1:200 léptékű vázlattervvel és utcaképekkel kell az övezeti előírások betarthatóságát és a környezethez való alkalmazkodást igazolni.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.  
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 10 %-a.  
c) Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha.  
d) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) a) A „Kst<sup>x</sup>” –jelű övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 20 %.  
b) A „Kst” –jelű övezetben lévő ingatlant megosztani, több telekre felosztani nem lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m, (melynek számításakor a sport- és szabadidő technológiai létesítmények magasságát figyelmen kívül kell hagyni). A telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 10 %.

**„Ksp-Ksp\*” jelű övezetek**  
**Sportolási célú különleges terület**  
**26. §**

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket, ha az önkormányzat működteti, önkormányzati szakmai tervtanácson kell bemutatni.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 10 %-a, a Ksp\* alövezetben 20%.
  - c) Az alakítható legkisebb telekterület 50.000 m<sup>2</sup>, a Ksp\* alövezetben 20.000 m<sup>2</sup>.
  - d) A létesíthető maximális építménymagasság 7,5 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**„Kid” jelű övezet**  
**Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület**  
**27. §**

- (1) Az övezet a téglagyár környezetében, a tervezett üdülőterületi fejlesztésekhez kapcsolódóan került kijelölésre, azokon a területeken, ahol a terepadottságokat figyelembe véve tavas- pihenő zóna kialakítása célszerű, közbeékelődő beépítésre alkalmassá tehető kisebb területekkel.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Az alakítható telek minimális területe 2 ha, (20 000m<sup>2</sup>).
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**„Kvt” jelű övezet**  
**Vásártér területe**  
**28. §**

- (1) Az övezet a város nyugati részén, a kisállomás szomszédságában lévő vásártér és tervezet bővítése sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) A terület vásárok (állatvásárok, kiállítások) rendezésére, az ehhez szükséges létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szociális és adminisztrációs, valamint raktározási épületek elhelyezésére használható.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**„Ktem” jelű övezet**  
**Temetők, kegyeleti parkok különleges terület**  
**29. §**

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
  - c) A meglévő telekterület tovább nem osztható. Szabályozási terv szerinti bővítése szakaszosan, vagy egy ütemben is végrehajtható.
  - d) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni, melyben az érintett tömböt is tartalmazó helyszínrajzzal, legalább m=1:200 léptékű vázlattevével és utcaképekkel kell az övezeti előírások betarthatóságát és a környezethez való igazodást bemutatni.
- (5) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

**„Ksz” jelű övezet**  
**Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére**  
**szolgáló terület**  
**30. §**

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.

**„Kb-T” jelű övezet**  
**Bányaterület – távlati Vízgazdálkodási terület**  
**31. §**

- (1) A szabályozási tervben anyaglelőhelyként felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel. A téglagyár számára agyag lelőhelyként engedélyezett területet kimerülése után rekultiválni kell. Távlati hasznosítását idegenforgalomhoz is kapcsolódó vízgazdálkodási területként kell biztosítani.

**„Kn” jelű övezet**  
**Nemzetvédelmi célú különleges terület**  
**32. §**

- (1) Az övezetbe a külterület északi szélén lévő katonai bázis területe tartozik. Az övezetben az ágazati előírásokon kívül, az általános építésügyi előírásokat kell alkalmazni, illetve az illeszkedés szabályait kell betartani. Az övezetben telekalakítás nem engedélyezhető, a terület tovább nem osztható.

## VI. ÜDÜLŐ TERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **33. §**

- (1) A város igazgatási területén üdülési, pihenési célokat szolgáló építmények elhelyezése céljából, üdülőterületi övezetek kerültek kijelölésre, a következők szerint:

Üü- 1 Üdülőházas

Üh-1 Hétfélgé házas (Meglévő aprótelkes)

Üh-2 Üdülőházas üdülőterület (Tervezett, előírásai későbbi ütemben készülő külön szabályozás szerint)

- (2) Az üdülőterületen állattartó épület, nem helyezhető el. Ez alól kivételt, az ÜÜ-1 övezet szabályozási tervben külön e célra kijelölt, területei jelentenek, ahol lovas turizmus célját szolgáló lóistálló létesíthető.
- (3) Az Üh-2 „megvalósításra tervezett” üdülőövezeten építmények elhelyezése csak az építés részletes szabályait kidolgozó szabályozási terv elkészítése és az abban rögzítésre kerülő előírások betartása esetén engedélyezhető. Az érintett területekre vonatkozó szabályozási terv elkészültéig jelen rendelettel egyidőben, változtatási tilalom lép hatályba.

### *„Üü-1” jelű övezet*

### *Üdülőházas üdülőterületek*

#### **34. §**

- (1) Az övezetbe a város délkeleti részén, a Debrecen- Tiszalök vasútvonal , a Görbeházi út és a Keleti- Főcsatorna közötti területen kijelölt üdülőterületek tartoznak. Ezek helyét a Szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetben az OTÉK 22. § (1) bekezdése alapján olyan üdülőépületek, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúrális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (3) A övezetben állattartó épület – ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, a lovasturizmust szolgáló istálló kivételével - és külön árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	ÜÜ-1	5000	-	-	30	7,5
Szabadon álló	ÜÜ-1*	500	-	-	30	7,5
Szabadon álló	ÜÜ-1**	5000	-	-	30	12,5

- (6) A jelenleg még beépítetlen üdülőterületeket (A Fürdő utca bevezető szakaszának északi részén lévő ingatlanok kivételével valamennyi összes, tervezett üdülőterületet) a szabályozási terv továbbtervezésre jelöli. A terv elkészültéig, mely részletesen fogja kidolgozni az érintett területek előírásait a területekre változtatási tilalmat szükséges elrendelni.

**„Üh-1” jelű övezet**  
**Hétvégiházak (kialakult) üdülőterületek**  
**35. §**

- (1) Az övezetbe a város délnyugati részén, a strandfürdő nyugati szélén kialakult hétvégiházak területek tartoznak.
- (2) Az övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek, kerti építmények, helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló*	Üh-1	240	12	20	20	3,0

\* Saroktelken, az övezetben meghatározott építési helyen belül szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.

## VII. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

### *A közlekedési területek általános előírásai.*

#### **36. §**

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

Köu-1 Közúti közlekedési terület

Köu-2 Közúti közlekedési terület – Járműközlekedés szempontjából korlátozott zóna

Köu-3 Közúti közlekedési terület – Gyalogos zóna

KÖk Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület

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

M3-as autópálya 60 m

Országos főút 40 m

- 3502 sz. út (Tiszavasvári út külterületi szakaszán)
- 3502 sz. út (Debreceni út külterületi szakaszán)

30 m

- 3502 sz. út (Tiszavasvári és Debreceni út belterületi, nagykörútig bevezető szakaszain)

24 m

- 3502 sz. út (Tiszavasvári út belterületi, nagykörúton vezető szakaszán)

Országos mellékút 30 m

- 3501 sz. út (Polgári út külterületi szakaszán, és belterületen a nagykörútig bevezető szakaszon.)
- 3508 sz. út (Görbeházi út külterületi szakaszán, és belterületen a nagykörútig bevezető szakaszon.)
- 3317 sz. út (Balmazújvárosi út külterületi szakaszán)
- 3317 sz. út (Nyíregyházi út külterületi szakaszán)

Helyi gyűjtőút 18- 22 m

(A szabályozási terven feltüntetett szabályozási szélességgel)

- Kiskörút
- Móricz Zs. utca- kapcsolódó Polgári út nagykörútig vezető szakasza
- Fáy András utca- kapcsolódó Tiszavasvári út, nagykörútig vezető szakasza
- Kossuth utca kiskörúttól északra kivezető szakasza- kapcsolódó Eszlári utca
- Nyíregyházi utca kis- és nagykörút közötti szakasza
- Dorogi út kis- és nagykörút közötti szakasza
- Petőfi Sándor utca
- Bocskai utca kis- és nagykörút közötti szakasza
- Jókai utca
- Hunyadi utca kis- és nagykörút közötti szakasza

Külterületi fő dűlőutak esetén	16 m
Kiszolgáló utak esetén	12 m
Kerékpárút esetén	3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló :
- közlekedési létesítmények
  - közművek és hírközlési létesítmények
- (4) A „Kök”-jelű övezeteket, (vasúti területeket) az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.  
Megmaradó szintbeni vasút- közút kereszteződés
- A Balmazújvárosi út keresztezésénél
  - A Polgári út keresztezésénél

Tervezett szintbeni vasút- közút kereszteződés

- A Görbeházi út Hunyadi utcához kapcsolódó új bevezető szakaszával való kereszteződésnél.
- (5) Gyalogos zóna „Köu-2”-jelű övezet:
- Kossuth utca kiskörúton belüli szakasza
  - Bem József utca
  - Köztársaság tér
  - Reviczky utca



## VIII. ZÖLDTERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **37. §**

- (1) A város területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:  
„Z-1” Közpark  
Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

### *Z-1 övezet*

#### *Közparkok területe*

#### **38. §**

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető: - a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.)  
- vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely  
- a terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el, legfeljebb 3,0 m legnagyobb építménymagassággal.
- (5) Z-1\* övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m.

## IX. ERDŐ TERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **39. §**

- (1) A város igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev	védelmi célú erdő
Ee	egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő
Eg	gazdasági célú erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

### *Ev, Evp övezetek Védelmi rendeltetésű erdők*

#### **40. §**

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épület nem helyezhetők el.
- (3) Az „Evp” övezetben 60%-os zöldterületi fedettség megtartása mellett, parkolóterületek kialakíthatók.

### *Ee övezet Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők*

#### **41. §**

- (2) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (3) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

### *Eg övezet Gazdasági erdők*

#### **42. §**

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a 10 hektárt meghaladó terület nagyságú telkeken, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

## X . M E Z Ő G A Z D A S Á G I T E R Ū L E T E K

### *Általános előírások*

#### **43. §**

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) bekezdése alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Msz-1	Többségében szántó művelésű terület
Mgy-1	Többségében gyeplő, legelő művelésű terület
Mk	Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

### *Msz-1 övezet*

#### ***Többségében Szántó művelésű terület***

#### **44. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket a legalább 6000 m<sup>2</sup> (0,6 ha) nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.

### *Mgy-1 övezet*

#### ***Többségében gyeplő, legelő művelésű terület***

#### **45. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

***„Mk” és „Mk-T” jelű övezetek***  
***Kertgazdálkodásra szolgáló terület***  
**46. §**

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrésztetek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház ( a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészteten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (5) Az „Mk-T” alövezet távlati lakóterület fejlesztésre szánt, kertgazdálkodási övezet. Az övezetben fenti előírásokon túl, az alábbi követelményeket is be kell tartani:
  - A gazdasági épületet legalább a feltáró utca tengelyétől számítva, legalább 12 m távolságra kell elhelyezni.
  - Legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el, ingatlanonként.
  - A védett csőszkunyhók ingatlanához csatlakozó telkek műemléki környezetnek számítanak.

## XI. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### *V-1, V-2, V-3 övezetek Vízgazdálkodási területek 47. §*

- (1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik(hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni.  
Az érintett területekre vonatkozó szabályozási terv elkészültéig jelen rendelettel változtatási tilalom lép hatályba.
- (3) V-2 -jelű övezetbe tartozik a Keleti –Főcsatorna és a Hortobágy folyó azok partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. Az érintett területekre vonatkozó szabályozási terv elkészültéig jelen rendelettel változtatási tilalom lép hatályba.
- (4) V-3 -jelű övezetbe tartoznak a település állóvizei.

## X I . AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

### *Az építészeti környezet védelme*

#### **48. §**

- (1) A város épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében
- Településszerkezeti védelem
  - Utcaképi védelem

Mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

- (2) Utcaképi védelem:

A hagyományos építészeti értékeket legtisztábban megőrző utcaszakaszok védelme érdekében kerül bevezetésre.

Az utcaképi védelem a jelölt utcaszakasz épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti.

- (3) Településszerkezeti védelem:

A város történetileg legértékesebb, településszerkezeti jellegzetességének megőrzése érdekében kerül bevezetésre. Részletes szabályozását a helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.

### *A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás*

#### **49. §**

- (1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.
- (2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik.

## XII. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### 50. §

- (1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom rendelhető el.
  - a) Változtatási tilalom alatt áll, a beépítés szabályait részleteiben kidolgozó szabályozási terv elkészültéig : az 1. § (5) pontjában felsorolt területek.
- (2) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20; 21; 22 és 23. § előírásait kell alapul venni.

## XIII. HATÁLYBALÉPTETŐ ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 51. §

- (1) Ezen önkormányzati rendelet 2004. november hó 25. napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

Hajdúnánás, 2004. november 18.

**Dr. Éles András**  
polgármester

**Medgyesiné dr. Gombos  
Éva**  
jegyző

**Záradék:** Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2004. november 22.

**Medgyesiné dr. Gombos Éva**

*A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS HELYI FOGALMAK*

(1) Zárt- Hézagosan zárt sorú beépítés:

Olyan egyedi beépítési mód, ahol az építési hely, a zárt sorú beépítés szabályai szerint jelölendő ki, az azon belüli épületelhelyezés azonban az építető szándékainak megfelelően a teljes telekszélesség végigépítésével **zárt sorú**, vagy legalább három méter kapubehajtó szélességet elhagyva **hézagosan- zárt sorú**, ahol a hézagot min. 3,0 méter magasságú épített kerítéssel, kapuépítménnyel lezárva lehet elhelyezni.

Utóbbi (hézagosan zárt) épületelhelyezés esetén a tetőgerincet utcával párhuzamosan kell kialakítani, és az épületet előkert nélkül, az utcavonalon elhelyezni.

A kétféle épületelhelyezés spontán módon való keveredését, és a későbbi zárt sorúsítást lehetővé tevő egyedi szabályozás került kimunkálásra, melyben a tűzfal építésének módja és mértéke is meghatározott.

(2) A melléképület fogalom értelmezése a helyi rendeletben.

A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magában foglaló önálló épület.