

**Baja Város Önkormányzata Képviselő–testületének  
8/2008. (II. 29.) rendelete  
Baja Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)**

Baja Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) és 7. § (3) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. tv. 8. §. /1/ bekezdése alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Baja város (továbbiakban: a város) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A város közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen rendeletben és annak az<sup>1</sup>
- a) <sup>2</sup> 1. számú mellékletét képező SZ-1 jelű, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv), valamint a
  - b) <sup>3</sup> 2. számú mellékletét képező SZ-2 jelű, a város belterületén és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területeken hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv) foglaltak szerint szabad.
- (3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Étv., valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) és egyéb országos jogszabályok előírásai érvényesek.
- (4)<sup>4</sup>
- (5)<sup>5</sup>
- (6)<sup>6</sup>
- (7) Jelen rendelet alkalmazása során
- a) „új építés”-nek illetve „új épület”-nek minősül a 2002. október 15-e után használatba vett épület,
  - b) „új beépítésre szánt terület”-nek minősül a 2002. október 15. előtt beépítésre nem szánt, ezt követően pedig beépítésre szánt besorolású terület,
  - c) <sup>7</sup> a 13. § (1) bekezdés és a 14. § (1) bekezdés szerinti 1 db többlakásos lakóépületnek minősül az olyan lakóépület, amelynek helyiségeit térelhatároló épületszerkezetek kapcsolják össze.

**II. fejezet**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

**TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

**2. §**

- (1) A város igazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk

<sup>1</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>2</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 1. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>3</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 2. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>6</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>7</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2012. április 4-től.

szerint:

a) beépítésre szánt területen

1. lakó-,
  - 1.1. nagyvárosias lakó- (Ln),
  - 1.2. kisvárosias lakó- (Lk),
  - 1.3. kertvárosias lakó- (Lke),
  - 1.4. falusias lakó- (Lf),
2. vegyes-,
  - 2.1. településközpont vegyes- (Vt),
  - 2.2. kizárólagos rendeltetésű (idegenforgalmi, víziturisztikai célú) településközpont vegyes- (Vti),
  - 2.3. központi vegyes- (Vk),
3. gazdasági-,
  - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz),
  - 3.2. kizárólagos rendeltetésű (állatvásártér és állatmenhely elhelyezésére szolgáló) kereskedelmi, szolgáltató- (GkszÁ),
  - 3.3.<sup>8</sup> kizárólagos rendeltetésű (120/10 vagy 120/20 kV-os elektromos alállomás elhelyezésére szolgáló) kereskedelmi, szolgáltató- (Gksze),
  - 3.4. kizárólagos rendeltetésű (kikötői logisztika elhelyezésére szolgáló) kereskedelmi szolgáltató- (Gkszk),<sup>9</sup>
  - 3.5. jelentős mértékű zavaró hatású ipari- (Gipz),
  - 3.6. egyéb ipari- (Gipe),
4. üdülő-,
  - 4.1. üdülőházas- (Üü),
  - 4.2. hétvégi házas- (Üh), valamint
  - 4.3. kizárólagos rendeltetésű (kemping és közösségi szabadidős létesítmények elhelyezésére szolgáló) üdülőházas- (Üük),<sup>10</sup>
5. különleges-,
  - 5.1. bányászattal érintett- (Kb),
  - 5.2. egészségügyi-szociális- (Keü),
  - 5.3. kommunális szilárd hulladékkezelő- és feldolgozó (Kh),
  - 5.4. gyepmesteri telep, dögmester- (Khd),
  - 5.5. szennyvíziszap-lerakó- (Khsz),
  - 5.6. vágóhídi veszélyes hulladéklerakó- (Khv),
  - 5.7. idegenforgalmi-turisztikai, kutatási- (Kid),
  - 5.8. szennyvíztisztító-telep- (Kse),
  - 5.9. sport- és szabadidő- (Ksp),
  - 5.10. temető- (Kte),
  - 5.11. ivóvízbázis- (Kvb),
  - 5.12. víziközelkedési- (Kvk),
  - 5.13. épületnek minősülő közlekedési építmények- (Kkö),<sup>11</sup>
  - 5.14.<sup>12</sup> mezőgazdasági üzemi- (Kmű)

b) beépítésre nem szánt területen

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-
  - 1.1. közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖu, Köu-0),
  - 1.2. kötöttpályás közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖk),
  - 1.3. vízi közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖv),
  - 1.4. légi közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖl),
2. zöld-,
  - 2.1. közpark- (Z),
  - 2.2.<sup>13</sup> ökológiai közpark- (Zö)
3. erdő-,
  - 3.1. védelmi erdő- (Ev),
  - 3.2. gazdasági erdő- (Eg),
  - 3.6. egészségügyi, szociális, turisztikai erdő (Ee),

<sup>8</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 1. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>9</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>10</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>11</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>12</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>13</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

4. mezőgazdasági-
  - 4.1. kertes és tanyás mezőgazdasági- (Mk),
  - 4.2. általános mezőgazdasági- (Má),
5. vízgazdálkodási-
  - 5.1. vízfelület, tartósan vízzel borított, vízjárta- (V),
  - 5.2. védmű- (Vv),
  - 5.3. védelmi célú erdőgazdálkodás alatti- (Vev),
  - 5.4. gazdasági célú erdőgazdálkodás alatti- (Veg),
  - 5.5. egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdőgazdálkodás alatti- (Vee),
  - 5.6. általános mezőgazdasági használat alatti- (Vm),
  - 5.7. üdülési használat alatti, erdészházzal beépített- (Vb) és
  - 5.8. vízgazdálkodási üzemi beépített- (Vü)
  - 5.9.<sup>14</sup> ökológiai növénykert- (Vön)
6. beépítésre nem szánt különleges
  - 6.1. technikai sport- (Kts)<sup>15</sup>
  - 6.2.<sup>16</sup> tornapálya- (Ksn)
 területbe tartoznak.

(2) A település egyes területeinek (1) bekezdés szerinti hovatartozását az SZ-1 és SZ-2 tervlap szerint kell megállapítani, figyelembe véve a 26. § (4) és a 27. § (4) bekezdésben foglaltakat is.

(3)<sup>17</sup>

### *Új beépítésre szánt területek kialakítása*

#### 3. §

- (1) Új beépítésre szánt területen
  - a)<sup>18</sup>
  - b)<sup>19</sup> akkor megengedett az építési övezeti szabályok szerinti telekalakítás illetve építés, ha az ingatlant érintő, a meglévő közterületekhez kapcsolódó szabályozási terven jelölt utcaszélesítés közterületként vagy magánútként létrejön,
  - c)<sup>20</sup> az új területhasználat megvalósításáig csak a meglévő mezőgazdasági, vízügyi- kikötői vagy erdőgazdasági használat általános szabályai szerinti építési munka és tevékenység végezhető, tanya nem létesíthető.
- (2)<sup>21</sup>
- (3) A volt honvédségi gyakorlóterek beépítését megelőzően fel kell tární a terület esetleges szennyeződését, a szükséges kármentesítést el kell végezni, s a terepet az új használatra alkalmassá kell tenni különös tekintettel a csapadékvíz elvezetésére.
- (4)<sup>22</sup> Új beépítésre szánt lakó- és üdülőterület esetében az övezeti előírás szerinti építés csak a teljes közművesítettségnek a jelen rendelet 5. § (1) bekezdés szerinti kiépítése után megengedett.

### *Belterületi határvonal módosítása*

#### 4. §

(1)-(2)<sup>23</sup>

<sup>14</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>15</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>16</sup> Megállapította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>19</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>20</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 2.pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>21</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>22</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 2. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>23</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

### *A közművesítettség mértéke*

#### 5. §

- (1) Az OTÉK előírásai szerinti építési munka esetén teljes közművesítettség biztosítandó – közüzemi gázszolgáltatás kivételével – az SZ-2 tervlap érvényességi területén fekvő építési telkeken, azonban a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig terjedő átmeneti időszakban az OTÉK 47. § (2)-(4) bekezdése szerint kell vizsgálni, tervezni és dokumentálni a szennyvíz ártalmatlanításának megoldását. Az Üü és Üh jelű üdülőterületeken csak vízzáró kivitelű szennyvíztároló alkalmazása megengedett.
- (2) <sup>24</sup> Az SZ-2 tervlap érvényességi területén kívül eső területek építési telkei közművesítetlennek minősülnek. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia és ivóvíz biztosítása. A közüzemi ivóvízhálózat kiépítéséig ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút figyelembe vétele megengedett. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig terjedő átmeneti időszakban az OTÉK 47. § (2)-(4) bekezdése szerint kell vizsgálni, tervezni és dokumentálni a szennyvíz ártalmatlanításának megoldását.

### *Zöldfelület legkisebb mértéke*

#### 6. §

- (1) Az építési övezetek előírt zöldfelületi fedettsége az alábbiak szerint állapítandó meg:
- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | Ln rendeltetésű területen                                       | 30 % (szabályozási tervben kijelölt rendeltetési egységre számítva)                    |
| 2.  | Lk rendeltetésű területen                                       | 35 %   |
| 3.  | Lke rendeltetésű területen                                      | 50 %   |
| 4.  | Lf rendeltetésű területen                                       | 40 %   |
| 5.  | Vt rendeltetésű területen                                       | 20 %, jelen rendelet 6. § (8) és 33. § (9) bekezdését is figyelembe véve <sup>25</sup> |
| 6.  | Vti rendeltetésű területen                                      | 50 %   |
| 7.  | Vk rendeltetésű területen a be nem épített terület              | 50 %-a   |
| 8.  | Gksz rendeltetésű területen                                     | 20 %   |
| 9.  | Gkszá rendeltetésű területen                                    | 60 %   |
| 10. | Gksze rendeltetésű területen                                    | 40 %   |
| 11. | Gksp rendeltetésű területen                                     | 20 %   |
| 12. | Gip rendeltetésű jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen | 40 %   |
| 13. | Gip rendeltetésű egyéb ipari területen                          | 25 %   |
| 14. | Üü rendeltetésű területen                                       | 50 %   |
| 15. | Üh rendeltetésű területen                                       | 60 %   |
| 16. | Kb rendeltetésű területen                                       | 40 %   |
| 17. | Keü rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
| 18. | Kh rendeltetésű területen                                       | 40 %   |
| 19. | Khd rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
| 20. | Khsz rendeltetésű területen                                     | 40 %   |
| 21. | Khv rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
| 22. | Kid rendeltetésű területen                                      | 60 %   |
| 23. | Kse rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
| 24. | Ksp rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
| 25. | Kte rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
| 26. | Kvb rendeltetésű területen                                      | 40 %   |
- (2) a) A telek közlekedésre és gépjármű-elhelyezésre szolgáló területrészei a jelen rendelet 15. § (5) i) pontjában foglalt eset kivételével a zöldfelületi fedettségbe nem számíthatók be.  
b) Az előírt zöldfelület mértéke többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető.
- (3) Az ingatlanok zöldfelületeinek minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő nemes fát kell telepíteni. A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a fákkal,

<sup>24</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 3. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>25</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

cserjékkel, évelőkkel betelepített, gyepvel, virágággal vagy kéregőrleménnyel fedett termett talaj, s a vízfelületek veendő figyelembe. A kötelező zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az (1) bekezdés előírásait nem teljesítő meglévő beépítés esetén a zöldfelületi fedettség nem csökkenthető és csak a beépített alapterületet nem növelő (átalakítási, felújítási stb) építési munka engedélyezhető. A beépített alapterület növelésével járó építési munka esetén az (1) bekezdés szerinti előírást teljesíteni kell.

(5) Tetőkertek - jelen rendelet 33. § (9) bekezdés eseteinek kivételével - akkor számíthatók be a zöldfelületi arányba<sup>26</sup>

- területük 50%-ával, ha az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága min. 50 cm, a földet gyep, virágágy vagy kéregőrlemény borítja és minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és évelő kerül telepítésre a használatbavételi engedélyezésig.

- területük 75%-ával, ha az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága min. 100 cm, a földet gyep, virágágy vagy kéregőrlemény borítja és minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növelő nemes lombosfa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és évelő kerül telepítésre a használatbavételi engedélyezésig.

Az így kialakított zöldfelület folyamatos fenntartásáról a tulajdonosnak gondoskodnia kell.

(6) <sup>27</sup> Műemléki jelentőségű vagy helyi védettségű területen kívül az új építésű, 4-nél több rendeltetési egységet tartalmazó létesítményeknél az (1) bekezdés szerint megállapított vagy a telken belül rendeltetési egységenként, lakás esetén min. 50 m<sup>2</sup>, egyéb rendeltetés esetén min. 30 m<sup>2</sup> területtel számított zöldfelületi érték közül a nagyobbik méretet kell kialakítani.<sup>28</sup>

(7)<sup>29</sup> Az előírt zöldfelületek kialakítását a használatbavételi engedélyezésig, vagy – a telepítési időszakon kívüli időpontban jogerőssé váló használatba vételi engedély esetén - legkésőbb a következő telepítési időszakra, a használatbavételi engedély jogerős és végrehajthatóvá válásától számított 6 hónapon belül el kell végezni.

(6) A Petőfi sziget 5320/26 helyrajzi számú telken a zöldfelületi fedettségi előírás 40 %.

### *Környezetvédelmi előírások<sup>30</sup>*

#### 7. §

(1) a) A város igazgatási területén az *üzemi létesítménytől* (üzemi telephelytől, berendezéstől, technológiától, kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, továbbá minden hangosítást igénylő rendezvénytől és egyéb helyhez kötött külső zajforrástól), az *építőipari kivitelezési tevékenységtől* és a *közlekedéstől* származó zaj terhelési határértékei a mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok és a helyi zaj- és rezgésvédelmi szabályok megállapításáról szóló önkormányzati rendelet szerint állapítandók meg.

b) <sup>31</sup> <sup>32</sup> A terhelési határértékeknek a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló mindenkor hatályos országos jogszabály szerinti megállapításakor a zajtól védendő területek 1-4. sorszámú kategóriába való besorolása megegyezik a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással, kivéve a Kid és Keü jelű különleges területeket és a Vti jelű vegyes területeket, melyek az 1. jelű, a Kmü különleges területet, amely a 2. jelű, a Ksp jelű különleges területet, amely a 3. jelű, valamint a Kh, Khd, Khsz, Khv, Kse, Kte, Kvb és Kkö különleges területeket, amelyek a 4. jelű zajvédelmi kategóriába tartoznak.

(2) A település területére vonatkozó levegővédelmi követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályok, a mindenkor hatályos helyi rendeletek és hatósági határozatok figyelembe vételével kell eljárni.<sup>33</sup>

<sup>26</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>27</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 4. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>28</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>29</sup> Az utolsó mondatot hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>30</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>31</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>32</sup> Módosította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 7. § a) pont. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>33</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

- (3) A város területe a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet szerint a fokozottan érzékeny besorolású területek közé tartozik.<sup>34</sup>
- (4) A város területe a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme szempontjából érzékeny területnek minősül.
- (5) <sup>35</sup> Építési telken már jogszerűen meglévő építményen építés, átalakítás, bővítés, korszerűsítés akkor végezhető, ha annak környezetterhelése a területre vonatkozó határértéket számításokkal igazolhatóan nem lépi túl.
- (6) Gazdasági terület lakóházas meglévő telekkel közvetlenül szomszédos telkén az érintett lakótelekre vonatkozó környezetterhelési határértékek veendő figyelembe.
- (7) <sup>36</sup> Az 5. melléklet szerinti „országos vízvédelmi övezet” területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozhatják a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását.

### *Településrendezési kötelezések*

#### 8. §

- (1) Az SZ-2 tervben jelölt értékvédelmi területeken a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje s a településkép előnyösebb alakítása érdekében
- a) <sup>37</sup> Az alábbiakban felsorolt helyrajzi számon felvett, meglévő, beépítetlen, telkeknek az övezeti szabályoknak megfelelő 4 éven belüli beépítési kötelezettségét állapíthatja meg a polgármester hatósági határozatban: 482, 891/2; 793/4; 1002.  
A beépítési kötelezés időtartamába a hatósági eljárással kapcsolatos – az ingatlan tulajdonosától független – jogorvoslati eljárások ideje nem számítandó be.
- b) <sup>38</sup> 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg a polgármester hatósági határozatban a bontást követően beépítetlenné vált, vagy csak melléképítményeket tartalmazó telkekre. A kötelezettség a bontás elvégzését követően, a beépítést elrendelő határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától kelteződik.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti beépítési kötelezettség a telekre vonatkozik, tulajdonosváltásnál is folyamatosan érvényesítendő, és akkor tekintendő teljesítettnek, ha a telek a terület alaprendeltetésének megfelelő épülettel beépült, s azt használatba vették.
- (3) <sup>39</sup> A polgármester hatósági határozatában a településkép javítása érdekében előírt helyrehozatali kötelezettség az érintett épületrészeken végzett engedélyköteles építési munkálatokkal egyidejűleg, teljes tartalmában pedig legkésőbb a kötelező határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 7 éven belül végrehajtható.  
Helyrehozatali kötelezettséggel terhelhetők:
1. műemléki jelentőségű területen;
  2. a helyi értékvédelmi területen;
  3. a Petőfi sziget területén;
  4. a belterületi gyűjtőutak mentén;
  5. az országos közúthálózat belterületi szakaszai mentén elhelyezkedő építmények.<sup>40</sup>
- (4)<sup>41</sup> Az épület közterülettel határos, építészetileg nem kezelt falának utcaképhez illesztése biztosítandó, vagy építészeti díszítő eszközökkel javítandó a megjelenése.
- (5) <sup>42</sup> Közérdekű környezetalakítás céljából az SZ-2 tervben ÜÜ jellel körülvett telekrészek, valamint a bejelölt „építési telken belüli védőterület”-ek beültetési kötelezettséggel terhelhetők a polgármester hatósági

<sup>34</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>35</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 3. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>36</sup> Megállapította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>37</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 5. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>38</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 5. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>39</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 6. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>40</sup> 1/2011. (I.28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>41</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>42</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 7. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

határozatában. A beültetési kötelezettségű zöldfelületeket háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszintű) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

- (6) Beültetési kötelezettséggel érintett építési telken az (5) bekezdés szerinti növénytelepítés megvalósítása a telken történő engedélyköteles építés feltétele, amely legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatba vétel időpontjáig végrehajtandó. Az építési engedélyköteles változással nem érintett telek esetén pedig a kötelező határozat jogerössé és végrehajthatóvá válásától számított 7 éven belül teljesítendő.
- (7) <sup>43</sup> Beültetési kötelezettséggel érintett építési telken, valamint a bejelölt „építési telken belüli védőterület”-ek a védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját sűrű ültetéssel kell biztosítani a következő módon:
- <sup>44</sup> a közterület felé eső oldalon, illetve a telek szélén egy sor előnevelt, legalább kétszer iskolázott, legalább 15 cm törzskörmérettel és 2,2 m törzsmagassággal rendelkező egyedek telepítését kell elvégezni, minimum 5 m-es közönként. A telekhatártól számított hat és tíz méter távolság között fás szárú cserje ültetendő ki olyan sűrűséggel, amely teljes talajtakarást biztosít.
  - Az előnevelt fásor mögött 10 m-es sávban nem szükséges előnevelt egyedek telepítése, de azok telepítési sűrűsége minimum 2,5 m legyven.
  - Az előnevelt fásor mögötti 10 m-től számítva parkként kialakított kétszintű (cserje-fa) telepítés szükséges előnevelt egyedekből.

### *Elővásárlási jog*

#### 9. §

- (1) Elővásárlási jog jegyzendő be az önkormányzat javára a külön önkormányzati rendeletben listázott olyan ingatlanokra, melyeket az SZ-1 vagy SZ-2 terv közpark kialakítására, az országos elkerülő utak nyomvonalának biztosítására, a városszerkezeti jelentőségű helyi utak és zóldsávjaik kialakítására, a medencés kikötő távlati helybiztosítására, a Duna-parti iparterület logisztikai központtá való fejlesztésére, Szentistváni temető bővítésére és közcélú parkolójának biztosítására, a Bokodi úti temető bővítésére, a Szentistváni ÁMK bővítési területének biztosítására, a Barátság téri közoktatási intézmény bővítésének biztosítására, a Duna-parti idegenforgalmi, víziturisztikai intézményellátás biztosítására, és a Sugovica-parti fejlesztési terület biztosítására jelöl ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti telkek megosztása esetén az elővásárlási jog megszűnik azokon a keletkező telkeken, amelyeket a megjelölt városrendezési cél nem érint.

### *Tilalmak, korlátozások, egyeztetési kötelezettség*

#### 10. §

- (1) <sup>45</sup> A 24. § (3) bekezdés b) pont szerinti kiszolgáló út létesítését, vagy szélesítését célzó leszábályozás megvalósítása az útról feltárt ingatlanok tulajdonosainak érdeke és kötelezettsége.
- (2) a) Feltételhez kötött építési tilalom érvényesítendő az 5279; 5280; 5281; 5282; 5283; 5284; 5285; 5292; helyrajzi számú telkeken a löszfal csúszásveszélyessége miatt, a partfalmegerősítés megvalósításáig terjedő időszakra.
- b) Az a) pont szerinti területen a csúszásveszély megszűnése után az SZ-2 terven bejegyzett övezeti szabályok szerinti építés megengedett.<sup>46</sup>
- (3)<sup>47</sup>
- (4)<sup>48</sup>
- (5)<sup>49</sup>
- (6) Azokon a telkeken, amelyek részben vagy egészben a szabályozási tervben „belvízveszélyes terület” jellel ábrázolt területen fekszenek, pince, alagsor nem létesíthető, az épületek földszinti padlószintje a telek

<sup>43</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 8. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>44</sup> Újraszabályozta a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>45</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>46</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>48</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>49</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

előtti járda-, vagy útburkolat, ennek hiányában a környező terep átlagos szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön, a lábazat és szigetelések víznyomás ellen méretezendők.<sup>50</sup>

- (7)<sup>51</sup> Az SZ-2 terven jelölt „városi jelentőségű csapadékcatorna nyomvonalá”-ban a szabályozási terven kótázott szélességű területsáv csapadékcatorna építési és karbantartási területeként szolgál.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### *Nagyvárosias lakóterület (Ln)*

#### 11. §

- (1)<sup>52</sup> A területen az OTÉK 11. § (2)-(4) bekezdései szerint helyezhetők el építmények, hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely, állattartó épület nem létesíthető.
- (2)<sup>53</sup> A terület nem közlekedési célt szolgáló közterületein sétaút, pihenőhely, főzőhely (bográcsozó), szabadtéri tornapálya, gyermekjátszóter helyezhető el, s az SZ-2 tervben építési vonallal lehatárolt épületbővítések engedélyezhetők.
- (3) A többlakásos lakóépületek homlokzatát érintő építési beavatkozás során biztosítani kell az épület egységes megjelenését, ennek igazolására a teljes homlokzat tervezett állapotára kell tervrajzot készíteni.<sup>54</sup>

### *Kisvárosias lakóterület (Lk)*

#### 12. §

- (1) A területen az OTÉK 12. § szerint helyezhetők el építmények, kivéve a (3) bekezdés 5. pontja alatt szereplő „egyéb gazdasági építmények”-et, melyek közül
- a telepengedély köteles tevékenységek és az azokhoz kapcsolódó szolgáltatások építményeinek létesítése nem engedélyezhető,
  - nagykereskedelmi tevékenység céljait szolgáló épület nem engedélyezhető,
  - <sup>55</sup> a mindenkor hatályos jogszabály szerint bejelentés köteles telep akkor helyezhető el, ha a végzendő tevékenység levegőtisztasági hatásterülete a telekhatáron belül marad és zajterhelése a telephely telekhatárán a területre megengedett  $L_{TH}$  zajterhelési határértéket nem lépi túl.
- (2)<sup>56</sup> A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely, számosállat tartására szolgáló épület nem létesíthető.
- (3) Az OTÉK 12. § (2) bekezdés 2. pontja alá tartozónak tekintendő az autósalon és a hozzá kapcsolt szervíz.
- (4) Telkenként 1 db lakást tartalmazó épület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek külön épületben is elhelyezhetők, de ha meglévő lakóépület nem a beépítési mód szerinti helyen áll, lakásfunkcióval is megtartható.
- (5) A Pásztor – Szt. Antal – Damjanich – Kálvária utca, valamint a Zrínyi utca – Kereszt utca – Szeremlei utca – Béla király utca által körülzárt tömbök egy-egy telkén legfeljebb 2 db lakás létesíthető.

### *Kertvárosias lakóterület (Lke)*

#### 13. §

- (1)<sup>57</sup> A területre az OTÉK 13. § szerinti építmény elhelyezési szabályok vonatkoznak, azzal a megszorítással, hogy telkenként – saroktelek kivételével – 1 db, maximum 4 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek külön épületben is elhelyezhetők.
- (2) A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely nem létesíthető.<sup>58</sup>

<sup>50</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>51</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>52</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 9. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>53</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 4. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>54</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>55</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 3. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>56</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 10. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>57</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 4. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>58</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

(3) <sup>59</sup>

*Falusias lakóterület (Lf)*

14. §

- (1) A területen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el, azzal a megszorítással, hogy a 8. pontja szerinti üzemanyagtöltő létesítése nem engedélyezhető, telkenként – saroktelek kivételével – 1 db maximum 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek külön épületben is elhelyezhetők.<sup>60</sup>
- (2) A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely nem létesíthető.<sup>61</sup>

*Településközpont vegyes terület (Vt)*

15. §

- (1)<sup>62</sup> A területen az OTÉK 16. § (2)-(3) bekezdésekben foglaltak szerint helyezhetők el építmények, kivéve az OTÉK 16. § (3) bekezdés 1. pont hatálya alá tartozó azon gazdasági építményt, amely telepengedélyhez kötött ipari és szolgáltató tevékenységek céljára szolgál, valamint az OTÉK 16. § (3) bekezdés 2. pont szerinti termelő kertészeti építményt.
- (2) A Petőfi sziget területén lévő településközpont vegyes területeken lakás nem létesíthető. Az 5314/11, illetőleg a 5314/7 helyrajzi számú telkeken kizárólag szálloda, kemping, és ezek kiegészítő létesítményei helyezhetők el.
- (3) <sup>63</sup> Az ingatlannyilvántartásban az 5341 hrsz. alátörésein felvett telkeken az építési övezet szerinti építés csak az 5341/6 helyrajzi számú területre elkészített, jóváhagyott közterület-alakítási terv alapján lehetséges.
- (4) <sup>64</sup> A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely, állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) A Vt-1 és Vt-2 jelű területek sajátos szabályai:
  - a) az SZ-2 tervben az árvízvédelmi töltés területén ábrázolt szabályozási vonal és egyben építési vonal akkor vehető figyelembe, ha a töltés földművét helyettesítő vasbeton művi megtámasztás épül ki az adott töltésszakasz mentett oldali koronaélén az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával,
  - b) ha az a) pont szerinti művi töltésmegtámasztás nem épül ki, akkor az SZ-2 terven bejegyzett előkertvonal építési vonalként veendő figyelembe, ez esetben a vonal és az árvízvédelmi töltés mentett oldali koronaéle közötti területet a koronaél magasságáig földdel kell betölteni, s rendezett terepként kell kialakítani,
  - c) a közterület fölé konzolos épületkinyúlás 2 m-ig megengedett,
  - d) az építménymagasság helyett az egyes homlokzatok magassági értékeit külön-külön be kell tartani az SZ-2 terven bejegyzett értékek szerint,
  - e) az épületek földszintjén lakás nem létesíthető,
  - f) a gépjárműelhelyezést a terepszint alatt, vagy – az árvízvédelmi töltés mentett oldali koronaélétől számított 20 m-en belül – a töltés koronaélének magasságánál nem magasabban záródó szinten kell megoldani,
  - g) a zöldfelületi fedettség területét háromszintű növényállománnyal, a közparkokra előírt tervezési feltételekkel kell kialakítani és fenntartani,
  - h) a telkek zöldfelületei nem zárhatók el a közhasználat elől,
  - i) a b) szerinti belső építési vonalon létesülő gépjárműtárolónak a töltés koronaszint alatt maradó magasságban létesített zöldteteje – legalább 50 cm földtakarás esetén – beszámítható a telek zöldfelületi fedettségébe.

*Kizárólagos felhasználású településközpont vegyes terület (Vti)*

16. §

- (1) A kizárólag idegenforgalmi és víziturisztikai használatú településközpont vegyes terület a vízgazdálkodás építményei, valamint az idegenforgalommal és a víziturizmussal kapcsolatos kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató, oktatási, egészségügyi épület és

<sup>59</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>60</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>61</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>62</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>63</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 11. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>64</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 12. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

sportépítmény elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely nem létesíthető.<sup>65</sup>
- (3) A 10211 helyrajzi számú Nagy-Pandúr szigeti telken a zöldfelületi fedettséget az értékesebb facsoportok megtartásával kell biztosítani, ennek igazolására az engedélytervhez be kell nyújtani a telek kertépítészmérnök, vagy erdőmérnök által készített fa-kataszterét és a megmaradó állomány fejlesztésére vonatkozó tervét.

*Központi vegyes terület (Vk)*

17. §

- (1)<sup>66</sup> A területen az OTÉK 17. § szerinti építményelhelyezés megengedett, de lakás a közterületre néző földszinti épületrészben nem létesíthető.
- (2) A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely nem létesíthető.<sup>67</sup>

*Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)*

18. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 19. § szerinti építményelhelyezés megengedett.
- (2) Az 51. számú főút elkerülő szakasza mentén fekvő kereskedelmi szolgáltató területeken a gépjármű-forgalmát úgy kell megoldani, hogy a főútról közvetlen behajtást ne feltételezzen, kivéve, ha a telek meglévő utcsatlakozással vagy kapubehajtóval rendelkezik.<sup>68</sup>

*Kizárólagos rendeltetésű kereskedelmi, szolgáltató területek (Gkszá, Gksze, Gkszk)<sup>69</sup>*

19. §

- (1) A kizárólagos rendeltetésű kereskedelmi, szolgáltató területeken a terület megnevezésében szereplő
  - a) állatvásártér és állatmenhely (Gkszá),
  - b) 120/10 kV-os elektromos alállomás (Gksze), illetve
  - c) kikötői logisztika (Gkszk)<sup>70</sup>rendeltetés építményei helyezhetők el.
- (2) A Gkszk jelű terület telkén a kikötői logisztikára támaszkodó, vagy a kikötőt kiszolgáló tevékenység építményei, valamint a jogszerűen már a területen működő más célú gazdasági tevékenységek építményei helyezhetők el. Új kereskedelmi egység kizárólag a vízszállításhoz kapcsolódóan létesíthető.<sup>71</sup>

*Ipari terület (Gipz, Gipe)*

20. §

- (1) A város ipari területein az OTÉK 20. § szabályai alkalmazandók a következők szerint:
  - a) a Gipz jelű terület az OTÉK 20. § (2) bekezdés 1. pont szerinti jelentős mértékű zavaró hatású területnek minősül,
  - b) a Gipe jelű terület az OTÉK 20. § (2) bekezdés 2. pont szerinti egyéb területbe tartozik.
- (2)<sup>72</sup> A levegő védelméről szóló mindenkor hatályos kormányrendelet szerint védelmi övezet kialakítását igénylő tevékenységek kizárólag a Gipz jelű területen helyezhetők el az alábbiak szerint:
  - a)<sup>73</sup> állati anyagok feldolgozása csak az SZ-2 terv hatályos területén kívül eső Gipz területen (mezőgazdasági majorban) végezhető,
  - b) az a) pontban nem szereplők kizárólag az SZ-2 tervben kijelölt Gipz területen végezhetők.

<sup>65</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>66</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>67</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>68</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>69</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>70</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>71</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>72</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 13. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>73</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés 4. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

(3)<sup>74</sup>

- (4)<sup>75</sup> Az SZ-1 terv hatálya alá tartozó Gipz és Kmü területen
- építmények létesítése illetve meglévő építmények rendeltetésváltoztatása akkor megengedett, ha ez a területen és védőterületén jogszerűen folytatott tevékenységek építményeinek rendeltetés szerinti használatát nem korlátozza,
  - a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében a telekhatár teljes hosszában, a telekhatártól legalább 3,0 méter távolságot tartva védőfásítást és cserjesávot kell telepíteni.
- (5) Az 51. számú főút elkerülő szakasza mentén fekvő ipari gazdasági területeken a gépjármű-forgalmat úgy kell megoldani, hogy az a főútról közvetlen behajtást ne feltételezzen, kivéve, ha a telek meglévő útsatlakozással vagy kapubehajtóval rendelkezik.<sup>76</sup>
- (6)<sup>77</sup>Idegen eredetű (nem saját tevékenységből származó) veszélyes hulladék gyűjtésével foglalkozó tevékenység csak az SZ-2 tervben kijelölt Gipz területen létesíthető, kivéve a lakossági hulladékudvarokat.
- (6a)<sup>78</sup>Az iparterületen inert hulladékhasznosítási tevékenység 10 ezer t/év mennyiségig, legfeljebb 3,0 m magas deponálás esetén végezhető, a telekhatár belső oldalán kettős fasor telepítendő tájképvédelem céljából honos, a termőhelyi adottságokat jól tűrő, az alábbi nemzetségekbe tartozó díszfa-egyedekből: kőris (Fraxinus), tölgy (Quercus), hárs (Tilia), ostorfa (Celtis), lepényfa (Gleditsia), juhar (Acer).
- (7) A Gipz és Gipe területen 5000 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb összes hasznos alapterületű kereskedelmi épületek és üzemanyag-töltő-állomás is elhelyezhető.
- (8) Mezőgazdasági területtel szomszédos Gipz vagy Gipe területen a művelt területtel közvetlenül érintkező telekhatár mentén legalább 10 m széles védőfásítás létesítendő.
- (9) A területbe tartozó kiszolgálóút építési területén elhelyezhetők az ipari áruszállítással kapcsolatos tevékenység sajátos építményei (porta, hídmérleg, kerékmosó, stb.).

#### *Üdülőházas üdülőterület (Üü)*

##### 21. §

- (1) A területen az OTÉK 22. § szerint helyezhetők el építmények, továbbá elhelyezhetők az üdülőképesség ellátását és az idegenforgalmat szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató és egyéb közösségi (pl. vizesblokk) építmények.
- (2)<sup>79</sup> A területen, az OTÉK 21. § (2) bekezdésében foglalt előírást a kisebb beépítési intenzitás irányában változtatva – 6,0 méternél alacsonyabb építmények is elhelyezhetők, az SZ-2 tervben megszabott övezeti szabályoknak megfelelően.
- (3) A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely nem létesíthető.<sup>80</sup>
- (4) Üdülőépületek legfeljebb 50 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterülettel rendelkező üdülőegységeket tartalmazhatnak.
- (5) Gépjárműtároló nem létesíthető, sem önálló épületben, sem más rendeltetésű épület helyiségeként.
- (6) A területen létesülő kerítés legfeljebb 1,5 m magasságú és áttört legyen.<sup>81</sup>

#### *Kizárólagos rendeltetésű üdülőházas üdülőterület (Üük)<sup>82</sup>*

##### 21/A. §

A területen kizárólag kemping és a közösségi szabadidő eltöltés építményei helyezhetők el.

#### *Hétvégi házas üdülőterület (Üh)*

<sup>74</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2013. október 2-től.

<sup>75</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>76</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>77</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>78</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 8. § (4) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>79</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 6. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>80</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>81</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>82</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

## 22. §

- (1) A hétvégi házas üdülőterületen az OTÉK 23. § betartásával helyezhetők el építmények.
- (2) A területen az üdülési rendeltetéssel összhangban, az üdülönépesség és a kirándulók kiszolgálására elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és sportépítmény.
- (3) A Nagy-Pandúr sziget Üh jelű területein létesülő épületek árvízi kockázatát a tulajdonos köteles viselni. Az épület hasznos szintjének padlómagassága 90,8-tól 91,3 m Bf. legyen, az alatta lévő szinten csak kiszolgáló helyiségek létesíthetők.
- (4) A területen létesülő kerítés legfeljebb 1,5 m magasságú és áttört legyen.
- (5) A területen hulladékgyűjtőhely, -kezelőhely, -ártalmatlanító hely nem létesíthető.<sup>83</sup>

*Különleges terület (Kb, Keü, Kh, Khd, Khsz, Khv, Kid, Kse, Ksp, Kte, Kvb, Kvk, Kkö, Kmü)<sup>84</sup>*

## 23. §

- (1) <sup>85</sup> <sup>86</sup> Az egyéb jogszabály alapján működő szilárdásvány (agyag-, és homok-) bányák a Kb jelű, bányászattal érintett különleges területbe tartoznak. 5,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, országos vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt nem álló területen létesíthető.
- (2) A Keü jelű *egészségügyi-szociális különleges* területen a kórház és a szociális intézmények építményei, valamint a gyógyászathoz és a szociális ellátáshoz kapcsolódó igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épület helyezhető el.
- (3) A Kh jelű *kommunális szilárd hulladékkezelő- és feldolgozó különleges* terület a meglévő szeméttelep területe ahol átmenetileg – a létesítmény megszűnéséig – a veszélyesnek nem minősülő kommunális illetve ipari hulladékok tárolhatók és kezelhetők, új építmény nem helyezhető el, kivéve a létesítmény üzemszerű működéséhez, majd megszüntetéséhez és környezeti kármentesítéséhez feltétlenül szükséges, továbbá a hulladék válogatására, feldolgozására szolgáló épületeket illetve építményeket. A létesítmény megszüntetését követően a környezetben okozott károk felszámolásáról a kezelő gondoskodik.
- (4) A Khd jelű *gyepmesteri telep, dögkonténer különleges* terület a gyepmesteri iroda, a dögkonténer, valamint az elhullott állati tetemek vizsgálatához és átmeneti tárolásához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (5) A Khsz jelű *szennyvíziszaplerakó különleges* területen – szabályszerű felszámolásáig – a rendeltetés fenntartásához szükséges, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el. A létesítmény megszüntetését követően a környezetben okozott károk felszámolásáról a kezelő gondoskodik.
- (6) A Khv jelű *vágóhídi veszélyes hulladéklerakó különleges* területen új építmény nem helyezhető el, kivéve a létesítmény megszüntetéséhez és környezeti kármentesítéséhez feltétlenül szükséges, épületnek nem minősülő építményeket. A létesítmény megszüntetését követően a környezetben okozott károk felszámolásáról a kezelő gondoskodik.
- (7) a) A Kid jelű *idegenforgalmi-turisztikai, kutatási különleges* területen a szabadidő természetben való eltöltését, a turizmust, s a természettudományi, természetvédelmi kutatást szolgáló
  - aa) szálláshelyszolgáltató vendégházak,
  - ab) egyházi, igazgatási, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
  - ac) közösségi szórakoztató épület,
  - ad) vendéglátó épület,
  - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - af) lakás, min 2 ha területű telken és legfeljebb az összes szintterület 20 %-án,
  - ag) sportépítmények,
  - ah) növény-bemutatóház,
  - ai) állat-bemutatóház,
  - aj) istálló,
  - ak) takarmánytároló,
  - al) kocsiszín,

<sup>83</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>84</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>85</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>86</sup> Módosította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 7. § b) pont és 9. § a) pont. Hatályos 2016. január 20-tól.

- am) fedett lovarda  
 an) horgászto  
 helyezhető el.
- b) A Duna-völgyi főcsatorna és a Duna közötti helyszínek táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny területek, ezért építési engedélyezési eljárásuk megindítása előtt az illetékes nemzeti parki igazgatósággal előzetes egyeztetés szükséges.
- c) A 10211 hrsz-ú Kid területen az előírt zöldfelületi fedettséget a jelenlegi fás-bokros növényzet értékesebb foltjainak megtartásával kell biztosítani.
- (8) A Kse jelű *szennyvíztisztító különleges* területen a telep rendeltetészerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (9) <sup>87</sup> A Ksp jelű *különleges sportterület* közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák, valamint szabadidős létesítmények és kapcsolódó építményeik (öltöző-, szállás-, vendéglátó illetve karbantartó épület, lelátó, edzőterem, stb.) és egy db, az összes szintterület legfeljebb 5 %-át kitevő szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.
- (10) <sup>88</sup> A Kte jelű *temető különleges* területen az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei (egyebek mellett halotthamvasztó) helyezhetők el. A területen belül „jelentős szintbeni gépjármű parkoló”-ként P határvonallal elkülönített helyeken kell a telken belüli illetve közterületi parkolást biztosítani. A temetőben a sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t. A talapzat fölötti 1.50 m-t meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), illetve a 20 m<sup>3</sup> légtérfogatot meghaladó méretű sírbolt (kripta) csak a városi főépítéssel egyeztetve helyezhető el.
- (11) A Kvb jelű *ivóvízbázis különleges* területen a rendeltetéshez kapcsolódó üzemi építmények és az alapfunkciót nem zavaró igazgatási, oktatási, kutatási tevékenység építményei helyezhetők el.
- (12) A Kvk jelű *víziközlekedési különleges* területen a személyhajó-kikötő épülete, a víziközlekedést és az utazóközönséget kiszolgáló építmények, valamint – az épület összes hasznos alapterületének legfeljebb 50 %-áig, a szennyvíztisztító-telep védőtávolságán kívül eső területén – szállásfunkció helyezhető el az alábbi előírások betartásával:
- az építési helyen megvalósuló épületnek a mértékadó árvízszint + 1,50 m alatti fogadósíntjén csak ideiglenes funkciók helyezhetők el az árvízveszély miatt,
  - az a) pontban előírt szint fölötti építményszintnek rámpával megközelíthetőnek kell lennie, lift csak erről a szintről indítható,
  - az építési helynek a Duna felőli építési vonalán álló épület az a) pont szerinti fogadósínt fölött konzolosan kinyúlhat a folyam partéleig,
  - <sup>89</sup>
- (13) A Kkö jelű *épületnek minősülő közlekedési építmények* területén a kamionforgalomban résztvevő járművek parkolója és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.<sup>90</sup>
- (14)<sup>91</sup> A Kmű jelű, különleges mezőgazdasági üzemi területen a terményfeldolgozás, -tárolás, valamint azok kiszolgáló építményei helyezhetők el. A „ht” jelű helyi természetvédelmi területbe tartozó telekrészen építmény nem helyezhető el, a természetes állapot fennmaradása biztosítandó.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### *Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk, KÖv, KÖI)<sup>92</sup>*

#### 24. §

- (1) A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak érvényesítendőek.
- (2) A KÖu jelű közúti közlekedési és közműterület elhelyezésére az SZ-1 és SZ-2 tervlap ábrázolásának megfelelően a következő szélességű építési terület biztosítandó:
- Az új KÖu terület szélességi méretének kótázott értéke megmutatja, hogy a telektömbök

<sup>87</sup> Az utolsó mondatot hatályon kívül helyezte a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés 2. pont. Hatálytalan 2013. október 2-től.

<sup>88</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 5. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>89</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>90</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>91</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>92</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell biztosítani.

- b)<sup>93</sup> A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a már beépített területeken a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű sávot kell biztosítani.
- c)<sup>94</sup> A mindkét oldalon szélesítendő közterület kótázással megadott új szélességi méretét a kétoldali teleksávból azonos szélességgel kell biztosítani.
- d) Amely területre a szabályozási terv nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű terület-sáv szélessége nem csökkenthető.
- (3) a) A KÖu jelű terület övezetei a következők:
- aa)<sup>95</sup> A KÖu-0 jelű övezet a főutak építési területe.
  - ab) A KÖu-1 jelű övezet az országos mellékutak építési területe.
  - ac) A KÖu-2 jelű övezet a városi forgalmi utak építési területe.
  - ad) A KÖu-3 övezet a városi gyűjtőutak építési területe
  - ae) A KÖu-4 övezet az autóbusz-állomás területe.
  - af) A KÖu-5 övezet a közcélú parkolásra is használt városi közterek területe.
- b) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott illetve tervezett utak kiszolgáló utak, melyek városrészek közötti átmenő forgalomra nem szolgálnak.<sup>96</sup>
- (4) A (2) bekezdésben szereplő közterület-szélesítéssel érintett teleksávon valamint a (3) bekezdésben szereplő utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában
- a)<sup>97</sup> meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
  - b) új építmény csak a jelen rendelet 37. §-ban szereplő szabályok szerint létesíthető,
  - c) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
  - d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- (5)<sup>98</sup> Közútszélesítés céljából leszabályozott építési telken az OTÉK szerinti építési munka akkor végezhető, ha a leszabályozott telekrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel. A beépítésre szánt rendeltetésű telektömbök belsejének feltárására a (4) bekezdésben foglalt utakon kívül újabb kiszolgáló utak létesíthetők, a méretezendő útterület-szélesség – ha a szabályozási terv másként nem rendel – egy telek megközelítése esetén legalább 6,0 méter, kettő-hét telek megközelítésekor legalább 12,0 méter, hétnél több telek feltárásakor pedig legalább 16,0 méter. Zsákutca kialakítása esetén kisteher-gépjárművek min. 7 m belső ívsugarú fordulóját (kör-, vagy Y-forduló) biztosítani kell.
- (6) a) Az ingatlan-nyilvántartásban útként bejegyzett telek használati módja és közterületi státusza nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.
- b) Az a) bekezdés szerinti utcamegszüntetés feltételeként a meglévő közművek közterületre áthelyezendő, a felszíni csapadékvíz-elevezető árok kiváltandó, vagy a partélétől számított 3 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként megtartandó.
- (7) <sup>99</sup>
- (8) Az 51. számú főút várost elkerülő szakasza nem vehető figyelembe új telek közvetlen feltáróútként, kivéve, ha meglévő útcsatlakozással vagy kapubehajtóval rendelkezik.
- (9) A közterületet érintő, 150 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb, közmű- vagy útépítési engedélyezési eljárás keretében szükségessé vált közterületi növekmény telekhatárrendezési eljárás keretében, megfelelő műszaki-városépítészeti munkarészekkel és indoklással engedélyezhető.
- (10) Az SZ-2 tervben a közlekedési- és közműterületen belül „jelentős szintbeni gépjármű parkoló”-ként P határvonallal elkülönített, valamint az arra műszakilag alkalmas egyéb helyeken, a gépjármű-várakozóhelyek megváltásáról, illetve közterületen történő kialakításáról szóló helyi önkormányzati rendelet által megszabott feltételek mellett parkolóállások építhetők, illetve vehetők igénybe a parkolási igények kielégítésére.

<sup>93</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 7. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>94</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 8. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>95</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 14. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>96</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>97</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>98</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>99</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

- (11)<sup>100</sup> A KÖk jelű vasúti közlekedési területek a rendeltetéssel összefüggő területhasználat befogadására, a vasút építményeinek, szolgálati lakásainak elhelyezésére szolgálnak. A vasútüzemi létesítmények építménymagassága a technológiához szükséges mérték szerint, az egyéb kiszolgáló (iroda-, lakó-, közönségforgalmi, stb.) épületeké a városképbe illeszkedő módon határozandó meg.
- (12) A KÖk jelű vasúti közlekedési területen belül megvalósuló épületbővítés vagy új épület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> hasznos alapterületére számítva legalább 1-1 db díszfa ültetendő ki az építéssel érintett telken, legkésőbb az épület(rész) használatba vételéig.
- (13) Az SZ-1 tervben lehatárolt KÖI jelű füves repülőtér telekalakítás után a rendeltetéssel összefüggő területhasználat befogadására, a reptér építményeinek elhelyezésére szolgál, a megvalósulásáig terjedő átmeneti időszakban mezőgazdasági rendeltetés szerint hasznosítandó, de épület nem létesíthető.
- (14)<sup>101</sup>Az SZ-1 tervben „55. sz. tervezett elkerülő út” megjelölésű, szabályozási vonallal nem szabályozott, tervezett nyomvonalak 2x100 m-es kísérősávján belül az építési tevékenységhez az út kezelőjével előzetes egyeztetés szükséges. Az e bekezdés szerinti elkerülő út és feltároló út jelen rendelet mellékleteinek módosítása nélkül engedélyezhető, ha járulékos létesítményeivel együtt az SZ-1 tervben kijelölt 2x100 m-es kísérősávon belül kerül kialakításra.
- (15) Az SZ-1 terven ábrázolástechnikai okból nem ábrázolható alábbi közterület-megszüntetések a (6) bekezdés b) pontjában foglalt feltételekkel megengedettek:
1. 033. helyrajzi számú utca,
  2. 034. helyrajzi számú utca,
  3. 043. helyrajzi számú utca.

*Zöldterület (Z, Zö, Z\*, Z<sub>1</sub>)*<sup>102</sup>

25. §

- (1)<sup>103</sup> Zöldterületnek minősülnek az SZ-1 tervben Z és Zö jellel ellátott közparkok, melyekre az OTÉK 27. § előírásai a (2)-(8) bekezdésekben való megszorításokkal érvényesek.
- (2)<sup>104</sup> A közparkok területének legalább 70 %-a, zöldfelülettel, vízfelülettel, vagy ezek bármely arányú kombinációjával fedett. A Zö jelű ökológiai közparknak a „ht” jelű helyi természetvédelmi területbe tartozó részén a kialakult értékes növényállomány háborítatlanul fenntartandó.
- (3)<sup>105 106</sup> „Z” jelű meglévő közpark a Déri-kert, a Vonatkert és a Petőfi-szigeti zöldterület, amelyek területének vagy növényállományának több mint egynegyedét érintő növénytelepítési, burkolási, átalakítási munkákat a meglévő egészséges és értékes növényállomány lehetőség szerinti megőrzésével, kertészeti kiviteli terv alapján kell elvégezni. A terület legfeljebb 25 %-án minimum 80 cm földtakarású, növényzettel beültetett, az átlagos terepmagasságból legfeljebb 120 cm magasságig kiemelkedő, földbe süllyesztett parkoló létesíthető. Új épületet nem lehet elhelyezni, kivéve a Petőfi-szigeti „Z” jelű területen található, Baja belterület 5314/2 helyrajzi számú ingatlan, amelyen épület létesítése megengedett az OTÉK előírásainak megfelelően.
- (4) A (3) bekezdésben nem szereplő, még kialakulatlan zöldterületek mindegyike lakóterületi közpark, melyek az adott városrész lakóinak pihenését, felüdülését szolgálják, kialakításuk során
1. a tervezést kert- és tájépítésmérnök végezze,
  2. a burkolatok és berendezési tárgyak természetes, illetve korszerű tartós alapanyagokból készüljenek,
  3. a növényanyag a helyi növényvilágnak és természeti viszonyoknak megfelelő fajokból és fajtákból álljon,
  4. a Z<sub>1</sub> jelű közparkban a Duna-parti kilátásvédelem érdekében csak alacsony növésű, vagy kis magasságúra formálható növényzet telepíthető ki.
- (5)<sup>107</sup> A városban fellépő cirkusz mobil létesítményeinek ideiglenes (legfeljebb 1 hétig tartó) elhelyezése az Gránátos utca és a Budai Nagy Antal utca között fekvő közparkban lehetséges, de a lakóházak homlokzati falsíkjától számított 25 m-en belül csak a cirkuszi hálókocsik állíthatók fel.

<sup>100</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 9. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>101</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>102</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>103</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>104</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>105</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 10. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>106</sup> Újraszabályozta a 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2016. május 13-tól.

<sup>107</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 11. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

- (6) A közparkokban sírhely nem alakítható ki, s a meglévők – az egyéb jogszabályok szerint – temetőbe helyezendők át.
- (7) A Z\* jellel ellátott intézményi közpark-övezetben kijelölt közterületi építési hely jelen rendelet 32. § (17) bekezdés szerint építhető be a következő feltételekkel:
- a tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a közpark-övezetnek az építési helyen kívüli területét a zöldterületekre vonatkozó szabályok szerint kialakítja és gondozza, a közhasználat elől legfeljebb este 10 és reggel 6 óra között zárja el, a meglévő tó területét vizes élőhelyként a természetvédelem szempontjait betartva, természetvédelmi szakértői javaslat alapján megtartja és gondozza,
  - az építési helyen megvalósuló kápolna gépjármű-elhelyezési igényét a Nagy András utca menti 5 m-es sávon belül, parkolóállások létesítésével elégíti ki.<sup>108</sup>
- (8) A Z<sub>1</sub> jellel ellátott közpark-övezetben kijelölt közterületi építési hely jelen rendelet 32. § 17. bekezdés szerint építhető be a következő feltételekkel:
- az építési hely önkormányzati tulajdonban marad,
  - a beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a közpark-övezetnek az építési helyen kívüli területét a zöldterületekre vonatkozó szabályok szerint kialakítja és gondozza, a közhasználat elől nem zárja el,
  - az építési helyen megvalósuló épületnek a területet veszélyeztető árvíz esetére 3 napon belül elbonthatónak és elszállíthatónak kell lennie,
  - <sup>109</sup>
  - <sup>110</sup>
  - az épületek gépjárműelhelyezési igénye a városképvédelem miatt csak 50 %-ban teljesítendő, 500 m-en belüli, közterületi elhelyezéssel, parkolómegváltással.

#### *Erdőterület (Ev, Eg, Ee)*

#### 26. §

- (1) A település erdőterületei az érvényes körzeti erdőterv és üzemterv szerint rendeltetésük szerint
- védelmi* (védett, illetve talaj- és egyéb védelmet szolgáló),
  - gazdasági* (termelési, szaporító, vadgazdálkodási) és
  - egészségügyi, szociális, turisztikai* célokat szolgálnak.
- (2) Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő csak honos fajtákból álló vegyes faállománnyal létesíthető.
- (3) Az SZ-1 terven erdőterületbe sorolt, de az ingatlannyilvántartásban mezőgazdasági művelési ágban vagy nádasként nyilvántartott, 5,0 hektárnál nem nagyobb, erdőterülettel övezett telek az Mát jelű mezőgazdasági terület szabályai szerint is hasznosítható.
- (4)<sup>111</sup> Az erdőterületek által közrezárt, művelésből kivett, jelen rendelet hatályba lépésekor a földhivatali nyilvántartásban önálló alrészleten felvett, meglévő, beépített ingatlan a közterületi kapcsolat megléte esetén önálló telekké alakítható, s azon a meglévő mezőgazdasági tanyákra vonatkozó, a 27. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak alkalmazandóak.
- (5) Az SZ-1 tervben „szélerózióknak kitett terület”-be sorolt területen belül
- az erdőművelésben nyilvántartott földrészletek művelési ága – a szabályozási tervnek megfelelő művelésből való kivonás kivételével – nem változtatható meg,
  - az erdőterületeken természetes felújításra alkalmas erdőkben tarvágás nem engedhető meg, ültetvényszerű kultúrerdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet.

#### *Mezőgazdasági terület (Mkk, Mkn, Mkt, Mán, Máü, Mát) általános szabályai*

#### 27. §

- (1) Mezőgazdasági területen meglévő, a földhivatali és építésügyi nyilvántartás szerint jelen rendelet hatályba lépésekor igazolhatóan fennálló lakóházas telken (továbbiakban: *meglévő tanya*), vagy a külterületen élők alapellátását szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltatóegység, oktatási-, kulturális-, vagy sportlétesítmény (továbbiakban: *meglévő külterületi intézmény*) telkén
- a 2002. január 1-én az ingatlannyilvántartásban udvar alrészletként szereplő telekrészen a kialakult beépítettségi mértékéig – amennyiben ez nem állapítható meg pontosan, akkor legfeljebb 30 % -ig –

<sup>108</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>109</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>110</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>111</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 12. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

a meglévő lakó-, vagy alapellátást nyújtó épületek és gazdasági építmények átalakíthatók, bővíthetők, a felsorolt rendeltetéssel új építmények létesíthetők,

b) az a) pontban foglalt építési jogok a 2002. január 1-ét követően megnövelt udvar-részre illetve művelésből kivont új udvarra nem alkalmazhatók.

(2) Az (1) pont szerinti szabályok alapján történő beépítés szabályai a következők:

a) A *meglévő tanya* illetve *meglévő külterületi intézmény* jelen rendelet hatályba lépésekor jogszerűen és tényszerűen fennálló építményeinek helye építési helynek minősül, a további építési hely az udvar alrészlet területén belül, annak határvonalától 3,25 méterre helyezkedik el.

b) A műszakilag különálló, lakó- vagy alapellátást nyújtó épület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, a különálló gazdasági épületé pedig 5,5 méter.

c) A több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építménymagassága legfeljebb 6,5 méter lehet.

(3) A meglévő tanyák és meglévő külterületi intézmények udvara körül, valamint a kivonásra kerülő udvar határa mentén fasor telepítendő honos, a termőhelyi adottságokat jól tűrő, az alábbi nemzetségekbe tartozó díszfa-egyedekből:

kőris (*Fraxinus*)

tölgy (*Quercus*)

hárs (*Tilia*)

ostorfa (*Celtis*)

lepényfa (*Gleditsia*)

juhar (*Acer*)

víz közelében:

fűz-nyár liget

szil (*Alnus*).

A fák kiültetését a telket érintő, engedélyezéshez kötött építési munka feltételül kell szabni.

(4)<sup>112</sup> Az SZ-1 terven mezőgazdasági területbe sorolt, de az ingatlannyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott telek beépítése az erdőterület szabályai szerint történhet.

(5) Az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdéseiben szereplő birtokközpont olyan telken alakítható ki, amelynek közúti megközelítése országos útról, vagy legalább 14,0 méter telekszélességű, kétoldali lombhullató díszfasorral beültetett bekötőútról biztosított.

(6) Trágyadomb, komposztáló, illetve állattartási épület a huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 15 méterre helyezendő el.

(7) Az SZ-1 tervben „szélerózióknak kitétt terület”-be sorolt területen belül

a) a szőlő-, gyümölcsös, rét- és legelőművelési ágban nyilvántartott földrészletek művelési ága csak szőlő-, gyümölcsös, rét-legelő-, vagy erdőművelésre változtatható meg,

b) A 1,0 ha-nál (10000 m<sup>2</sup>-nél) nagyobb, de legfeljebb 3,0 ha nagyságú telkek szélirány felőli határa fa- és cserjesorral ültetendő be,

c) a 3 ha-nál nagyobb területű szántóművelésű földrészletek szélirány felőli oldalán mezővédő erdősáv telepítendő a táblák kialakításának megfelelően, a fafajok megválasztása tekintetében a termőhelyi adottságokat figyelembe vevő elegyarányokkal.

(8) A terepszint alatti építmény (pince) bejárati gerincmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(9) Az épületek jellemző tömege és homlokzati kialakítása tájbailló, magastetős legyen, tetőfedésként hullámpala nem alkalmazható.

#### *Kertes és tanya mezőgazdasági terület (Mkk, Mkn, Mkt)*

### 28. §

A területen az OTÉK 29. § szabályai az alábbi övezeti előírásokkal kiegészítve alkalmazandók:

1. a legkisebb beépíthető telekterületet, a lakóépülettel, vagy lakó-gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekterületet és a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét az 1. táblázat mutatja,
2. az épületek elhelyezésére szolgáló, külön alrészleten nyilvántartott udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
3. építési helyként – a terepszint alatti építményt is beleértve – az udvar határvonalától 4,5 m-rel beljebb eső terület veendő figyelembe,
4. az építménymagasság nem haladhatja meg az 4,5 m-t, illetve – gazdasági építmények esetén – a

<sup>112</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 13. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

terület alaprendeltetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 7,5 m-es magasságot, szélkerék esetén a 18,0 m-es teljes magasságot,<sup>113</sup>  
 5.<sup>114</sup> a terület minden olyan telkén létesíthető lakás (tanya), ahol az 1. táblázat szerinti feltételek teljesülnek.

*1. sz. táblázat Kertes mezőgazdasági terület főbb övezeti szabályai*

Mezőgazdasági övezet jele, megnevezése	Legkisebb beépíthető telekterület (m <sup>2</sup> )	Lakóépülettel vagy lakó-gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) OTÉK 29. § szerint	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)
Mkk: <i>kiskertes</i>			
Mkn: <i>nagykertes</i>	3000	20000	3,0
Mkt: <i>tanyás</i>	1500	6000	3,0

*Általános mezőgazdasági terület (Mán, Mäu, Mát)*

29. §

A területen az OTÉK 29. § szabályai az alábbi övezeti előírásokkal kiegészítve alkalmazandók:

1. a legkisebb beépíthető telekterületet, a lakóépülettel beépíthető legkisebb telekterületet és a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a 2. táblázat mutatja,
2. az épületek elhelyezésére szolgáló, külön alrészleten nyilvántartott udvar beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot,
3. építési helyként – a terepszint alatti építményt is beleértve – az udvar határvonalától 6,0 m-rel beljebb eső terület veendő figyelembe,
4. az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 m-t, illetve – gazdasági építmények esetén – a terület alaprendeltetését szolgáló technológiához szükséges, de legfeljebb 9,0 m-es magasságot, szélkerék esetén a 18,0 m-es teljes magasságot,<sup>115</sup>
5. a terepszint alatti építmény (pinca) bejárati gerincmagassága legfeljebb 3,5 m lehet,
6. épület a vízgazdálkodási területbe sorolt csatornák partjától 50 méteren belül nem állhat,
- 7.<sup>116</sup> a terület minden olyan telkén létesíthető lakás (tanya), ahol a 2. táblázat szerinti feltételek teljesülnek.

*2. sz. táblázat Általános mezőgazdasági terület főbb övezeti szabályai<sup>117</sup>*

Mezőgazdasági övezet jele, megnevezése	Legkisebb beépíthető telekterület (m <sup>2</sup> )	Lakóépülettel vagy lakó-gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)
Mán: <i>nagy táblás</i>	20000	70000	1,5
Mäu: <i>ültetvény</i>	10000	50000	2,0
Mát: <i>természeti</i>	50000	70000	1,0

*Vízgazdálkodási terület (V, Vv, Vev, Veg, Vee, Vm, Vb, Vü, Vön)<sup>118</sup>*

30. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak a vízfelületek (folyóvizek, állóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és beépítetlen parti sávja), s a tartósan vízzel borított, vízjárta területek.
- (2) A Vv jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak az árvízi védművek.
- (3) A Vev jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak a védelmi célú erdőgazdálkodás alatt álló hullámterek.
- (4) A Veg jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak a gazdasági célú erdőgazdálkodás alatt álló hullámterek.

<sup>113</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>114</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 14. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>115</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>116</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 14. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>117</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>118</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

- (5) A Vee jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak az egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdőgazdálkodás alatt álló hullámterek.
- (6) A Vm jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak az általános mezőgazdasági használat alatt álló hullámterek.
- (7)<sup>119</sup> A Vb jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak az üdülési használat alatt álló, vagy erdészházzal beépített, kialakult hullámtéri telkek. A Vb területbe tartozó Duna-fürdő kialakult telkein, a Vb kategóriába sorolt erdész- és vadászházak kialakult telkein valamint a Duna jobbpartjának D-i hídfőjében kijelölt Vb terület kialakult telkein horgásztanya és közösségi létesítmények helyezhetők el az SZ-1 vagy SZ-2 terven jelölt övezeti szabályok szerint. Ahol a szabályozási terv övezeti előírást nem tartalmaz, ott
- <sup>120</sup> a beépítés módja a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályát követve szabadonálló, vagy ikres, oldalkert legkisebb mérete a kialakult állapot szerinti szélesség, új beépítés esetén minimum 2,0 m,
  - a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %, de ha a 2006. január 1-én fennálló állapot szerint számított érték meghaladja a 15 %-ot, ott a meglévő épület legfeljebb egyszeri alkalommal, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel növelhető, ám a beépítettség ekkor sem haladhatja meg a 30 %-ot,
  - a telekalakításról szóló rendelet hatálya alá tartozó új telek nem alakítható ki,
  - az épület hasznos szintjének padlómagassága a Balti szint szerinti számított 90,8 m-től 91,3 m-ig terjedhet,
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 méter.
  - a területen létesülő épületek árvízi kockázatát a tulajdonos köteles viselni.
- (8) A Vü jelű vízgazdálkodási területbe tartoznak a vízgazdálkodási, és a hozzá szorosan kapcsolódó célú beépített üzemi területek, melyeken a vízügyi szakhatóság eseti hozzájárulása esetén a vízügyi feladatok ellátását, valamint a víziturizmust szolgáló építmények helyezhetők el az SZ-1 vagy SZ-2 terven jelölt övezeti szabályok szerint. Ahol a szabályozási terv övezeti előírást nem tartalmaz, ott a következő szabályok tartandók be:
- beépítés módja: szabadonálló,
  - megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %,
  - <sup>121</sup> telekalakítás a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályai szerint, a sajátos területhasználat által indokolt módon végezhető.
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 méter.
  - a területen létesülő épületek árvízi kockázatát a tulajdonos köteles viselni.
- (9)<sup>122</sup> A Vön jelű vízgazdálkodási terület ökológiai növénykert céljára szolgál, ahol az ehhez szükséges víz-, mező- és erdőgazdálkodási létesítmények, továbbá a tanösvény közönségforgalmi építményei (beléptetés, vizesblokk, pihenőhelyek, tájékoztató táblák, stb.), valamint - egyéb jogszabályok keretei között - a megújuló energia-ellátást biztosító építmények helyezhetők el.
- (10) <sup>123</sup> Az ADUVÍZIG vagyonkezelésében, az állam kizárólagos tulajdonában lévő következő csatornák partélétől számított 10,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, továbbá amelyek partélétől számított 10,0-15,0 m között csak ideiglenes jellegű létesítmény helyezhető el:
- Duna-völgyi főcsatorna,
  - Ferenc-tápcsatorna,
  - Igali gravitációs főcsatorna,
  - a mátéházi vízpótló mű 500 mm átmérőjű nyomóvezetéke, amely a Dózsa György út és a Bokodi út között húzódik.
- (11) <sup>124</sup> Az ADUVÍZIG vagyonkezelésében lévő, egyéb vizek és közcélú vízlétesítmények kategóriájába tartozó következő csatornák partélétől számított 10,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, továbbá amelyek partélétől számított 10,0-15,0 m között csak ideiglenes jellegű létesítmény helyezhető el:
- Bajaszentistváni-csatorna,
  - Igali-88-csatorna,
  - Babinadola-I-csatorna,
  - Babinadola-II-csatorna,
  - Babinadola-III-csatorna,

<sup>119</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>120</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 15. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>121</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 15. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>122</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>123</sup> Megállapította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>124</sup> Megállapította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

- f) Babinadola-III/1-csatorna,
- g) Babinadola-III/2-csatorna,
- h) Cigányfoki-csatorna,
- i) Harábói-csatorna.

(12) <sup>125</sup> Egyéb, nem az ADUVÍZIG vagyonekezelésében lévő következő csatornák partélétől számított 4,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, továbbá amelyek partélétől számított 4,0-10,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény helyezhető el:

- a) Igali-72-csatorna,
- b) Igali-66-csatorna,
- c) Igali-64-csatorna,
- d) Lápi-csatorna.

*Beépítésre nem szánt különleges terület (Kts)<sup>126</sup>*

30/A. §

(1) A Kts jelű beépítésre nem szánt különleges technikai sport-terület az autó-motorsport létesítményeinek, valamint a hozzá szorosan kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállásépületek elhelyezésére szolgál, legfeljebb 2 % beépítettséggel.

(2) <sup>127</sup>A Kts övezetben

- a) a létesítmények egy közös útcsatlakozással a Vaskúti útról közelítendőek meg,
- b) az épületek szabadon állóan, a közút felőli telekhatártól számított 20-170 m távolságban helyezendőek el, amit az SZ-1 terv „építés helye”-ként ábrázol,
- c) az építési engedélyterv a végleges állapot összes építményére vonatkozóan egyidejűleg, egységes építészeti megoldással készítenő el,
- d) az épületnek minősülő építmények használatba vétele a terület alaprendeltetését szolgáló pályaépítmény használatba vételét nem előzheti meg,
- e) a lelátók és az épületnek nem minősülő, az alaprendeltetéshez szükséges technikai berendezések esetében maximum 9 m, a többi építmény esetében maximum 7,5 méter a megengedett „H” építménymagasság, szélkerék legfeljebb 18,0 m teljes magassággal létesülhet,
- f) a területen belül a telkek nem oszthatók meg.

30/B. § <sup>128</sup>

A Ksn jelű beépítésre nem szánt különleges tornapálya területen a szabadtéri sportolás épületnek nem minősülő, legfeljebb 3,5 m „H” magasságú építményei helyezhetőek el, legfeljebb 2 % beépítettséggel.

### III. Fejezet

#### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

*Övezeti kód*

31. §

(1) Az SZ-1 és SZ-2 tervek az egyes építési övezetek telkeire vonatkozó szabályokat telektömbönként kóddal rögzítik. A kód betűjelből és négy számjelből áll a következők szerint:

*Betűjel:* Általános illetve sajátos területhasználati kategória (rendeltetés) jele jelen rendelet 2. § szerint

- 1. *számjel:* Beépítés módja
- 2. *számjel:* Megengedett legnagyobb beépítettség (%)
- 3. *számjel:* Építménymagasság határértékei
- 4. *számjel:* Telekterület legkisebb mérete új telekalakításnál

(2) Az (1) bekezdés szerinti kód számjeleit az SZ-1 és SZ-2 terv egységes jelmagyarázata alapján kell alkalmazni.

*Építési mód - Építési hely*

<sup>125</sup> Megállapította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>126</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>127</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 13. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>128</sup> Megállapította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2013. október 2-től.

(1) Az övezeti kód első számjelében álló:

- a) „0” esetén a telek építési helyét és beépítési módját a kialakult állapotnak az OTÉK 50. § (2) bekezdés szerinti figyelembe vételével, a városi főépítész szakvéleménye alapján, az alábbi szempontokat betartva kell meghatározni:
  - ab) az adott telken, vagy a telekhatáron meglévő tűzfal lehetőleg takarandó;
  - ac) a telken meglévő értékes fa lehetőleg megtartandó;
  - ad) az épület közterület felé forduló tömege, tetőidoma eredményezzen kiegyensúlyozott utcaképet, illetve térfalat;
  - ae) a második és további épület elhelyezése a telken kialakult és a szomszédos telkeken csatlakozó beépítési viszonyokat vegye figyelembe;
  - af) az ae) pontban foglalt kialakult állapot feltárására a főépítész az engedélyezési dokumentációhoz a tömbre, vagy tömbrésze kiterjedő beépítési vázlatot, fotómontázst kérhet be a tervezőtől.
- b) „1” esetén szabadonálló beépítési mód alkalmazandó, az általános szabályok szerinti oldalkert tartásával, s a jelen rendelet elő- és hátsókertra vonatkozó külön szabályai szerint. Az ingatlanon telepítendő első épület az építési vonalra kerüljön.
- c) „2” esetén oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazandó, az általános szabályok szerinti oldalkert tartásával, s a jelen rendelet elő- és hátsókertra vonatkozó külön szabályai szerint. Az ingatlanon telepítendő első épület az építési vonalra kerüljön, az épület a telekhatáron, vagy attól legalább 1,5 méterre helyezendő el, határolófalának vetületi hossza nem lehet 35 m-nél nagyobb.
- d) „3” esetén ikres beépítési mód alkalmazandó, az általános szabályok szerinti oldalkert tartásával, s a jelen rendelet elő- és hátsókertra vonatkozó külön szabályai szerint. Az ingatlanon telepítendő első épület az építési vonalra kerüljön, a közös oldalhatáron álló határolófal hossza nem haladhatja meg a 20,0 m-t.
- e) „4” esetén zárt sorú beépítési mód alkalmazandó, az általános szabályok szerinti oldalkert tartásával, s a jelen rendelet elő- és hátsókertra vonatkozó külön szabályai szerint. Az ingatlanon telepítendő első épület az építési vonalra kerüljön a következő szabályok szerint:
  - ea)<sup>129</sup> a zárt sorú beépítés megvalósulhat úgy is, hogy az épület oldalhatároló fala és a telekhatár között legalább 4,0 méter, de közbenső telken és saroktelek egyik oldalán legfeljebb 6,0 méter széles terület marad, és a beépítési vonalon az épülettel együtt tervezett és megépített utcaképbé illeszkedő, legfeljebb 4,0 méter magas falazott kerítés vagy kapuzat létesül;
  - eb) az épület beépítési mélysége nem haladhatja meg az utcai homlokzat vonalától, loggia esetében annak belső falától számított 13,0 métert, eddig a mélységig a telek oldalhatárain álló határolófalak tűzfalként alakítandók ki; a 13,0 m-es alaprajzi vonalra a telekhatároknál állított 30°-os egyenesen belül, a telekhatároktól legalább 5,0 méterre az épület kinyúlása megengedett, a homlokzattal párhuzamos és arra merőleges falakkal.<sup>130</sup>
  - ec) a rosszabb tájolási irányban lévő (északias) oldalhatáron, az adott tömbre jellemző „L” alakú beépítési rendet követve, az utcai építési vonaltól 35,0 m beépítési mélységig egy legfeljebb 8 méter szélességű oldalszárny létesíthető, amely oldalhatáron álló épületrésznek minősül.
- f) „X” esetén az építési hely jelen rendeletnek az egyes területek sajátos előírásait tartalmazó szakaszaiban, vagy a szabályozási tervben van meghatározva.
- g)<sup>131</sup> A szabályozási tervben „kerthasználatú telekrész”-ként vagy „építési telken belüli védőterület”-ként elkülönített terület nem építési hely. Az „értékes gyepek” felirattal megjelölt területhatáron belül eső „kerthasználatú telekrész”-en a természetvédelemnek az illetékes szakhatósággal egyeztetendő szempontjai szerint a gyepek az eredeti állapot megőrzésével megtartandók.

(2) Második és további épület

- a) hétvégi házas üdülőterületen (Üh) nem létesíthető,
- b) a lakó- és a településközpont vegyes területen, nem „0” kódjelű beépítési mód esetén, az építési helyen belül telepítendő, s az építési vonalra kerülő épülettel egyidejűleg, vagy annak megépülte után vehető használatba. Az oldalkert mérete a kedvezőbb tájolású (déli) homlokzat mellett legalább 6,0 méter legyen.<sup>132</sup>
- c) központi vegyes, gazdasági, üdülőházas üdülő- és különleges területen belül szabadon állóan az építési helyen belül helyezendő el.

(3) a) Meglévő teleknek az övezeti előírástól eltérő kialakult beépítési helye vagy beépítési környezete (pl. takarandó tűzfal, akadályozott zárt sorú csatlakozás) – kivéve az árvízvédelmi töltésen jelölt Üh jelű

<sup>129</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 16. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>130</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>131</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 16. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>132</sup> 38/2008.(VIII. 29.) rendelettel megállapított szöveg. Hatályos: 2008. szeptember 1-től.

- üdülőövezet területét – új épület létesítése esetén is megtartható illetve figyelembe vehető, ha az alkalmazott megoldás megfelel az egyéb előírásoknak és nem akadályozza a többi telek szabályszerű beépítését.
- b) Meglévő építési teleknek a vonatkozó egyéb övezeti szabályok szerinti beépítése akkor is engedélyezhető, ha a telek területe illetve egyéb paraméterei nem éri el az övezetben előírt minimum-értéket, feltéve, hogy nem áll építési tilalom alatt, azonban az építési helyre csak egy épület építhető.
- c) A 10 m átlagszélességet el nem érő, vagy a tömbön belül különleges helyzetű (pl. a telektömböt átérő, illetve tömbméretű) telken az építési hely az a) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapítható a tömbben kialakult beépítési sajátosságok figyelembe vételével, az illetékes tervtanács által ajánlott terv alapján.
- (4) Előkert a lakó-, vegyes-, vagy üdülő rendeltetésű területen az SZ-2 tervben ábrázolt utcaszakaszokon, a kótázott méretnek megfelelően tartandó.
- (5) Amely lakó-, vegyes-, vagy üdülő rendeltetésű területen az SZ-2 terv nem kótáz előkertet, ott az adott utcaszakaszon jellemző előkertméret tartandó.
- (6) Gazdasági és különleges területen legalább a kótázott méretnek megfelelő vagy min 5,0 m előkertet kell biztosítani. Ez az érték növelhető a rendeltetéshez kapcsolódó igények, s a kialakult utcafépi, építészeti jellemzők figyelembevételével, a városi főépítész szakvéleménye alapján.
- (7) Az SZ-2 terv hatályán kívül eső telkeken az épület – ha a szabályozási terv másként nem rendeli – a telek homlokvonalától
- a) közúti közlekedési és közműterületek mentén legalább 10 m-re
- b) közúti közlekedési és közműterületen kívül lévő utak mentén legalább 5 m-re helyezendő el.<sup>133</sup>
- (8)<sup>134</sup> A hátsókert az OTÉK szerint alakítható, de ha az adott telken, vagy a hátsókert felől szomszédos telek hátsókertjében ettől eltérő – az ingatlan-nyilvántartásba felvezetett – állapot alakult ki, s a szabályozási terv másként nem rendelkezik, akkor az alábbi szabályok szerint is megállapítható:
- a)<sup>135</sup> 0,0 m, ha a hátsó telekhatáron épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert,
- b)<sup>136</sup> legalább 3,0 m, ha a telken a hátsó telekhatárhoz 6,0 m-nél közelebb épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert.
- (9) <sup>137</sup> Az SZ-2 tervben „kerthasználatú telekrész” jelöléssel ellátott területen a meglévő erdő, fásítás, megtartandó, építmény nem létesíthető, kivéve a 13101; 13102; 13103; 13104; 13109; helyrajzi számok alátörésein felvett telkeket, melyeknek a kerthasználatra elkülönített részein parkosítással egybekötve kegyeleti célú építmény (szobor, oszlop, kereszt, stb.) elhelyezhető a II. világháborús tömegsírok emlékére.
- (10) <sup>138</sup> Az SZ-2 terven „építési telken belüli védőterület” jellel ellátott telekrészek a telket érő külső környezeti hatások elleni zöldfelületi védelmet szolgálják saját telken és felelősségvállalással kialakítva, illetve a szomszédos területeket védik az adott telek használatából eredő környezeti áthatástól.
- (11)<sup>139</sup> A szabályozási tervben „egy ütemben előírt telekalakítás” jelöléssel ellátott tervezett magánút területén építmény mindaddig nem helyezhető el, amíg a jelölt utcára vonatkozóan telekalakítási engedély nem áll rendelkezésre.
- (12) Az SZ-2 terv érvényességi területén állattartási épület a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 méterre helyezendő el.
- (13) A terepszint alatti építmények, építményrészek a (9) és (11) bekezdésben említett kivétellel minden építési övezetben korlátozás nélkül létesíthetők.<sup>140</sup>
- (14) Nyúlványos telken az övezeti szabályoktól függetlenül csak szabadon álló beépítési mód engedélyezhető.
- (15) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradt telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

<sup>133</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>134</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 17. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>135</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 18. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>136</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 18. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>137</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 17. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>138</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 18. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>139</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 20. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>140</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

- (16) A kettő vagy több oldalán közterület kapcsolattal rendelkező ingatlanok beépítési módja az (1) bekezdésben meghatározott beépítési módoktól eltérően is megállapítható a telken és szomszédságában meglévő beépítési és zöldfelületi adottságokkal való építészeti, kertépítészeti és utcafényképi összhang érdekében, a városi főépítész szakvéleménye alapján.
- (17) <sup>141</sup> Az SZ-2 terven jelölt „közterületi építési hely”-eken belül a Petőfi szigeten csak épületnek nem minősülő építmény helyezhető el, a „napozó terasz” bejegyzésű helyeken épületnek nem minősülő napozó-pihenő hely alakítható ki, egyéb esetben egy db, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, a Z\* jelű közparkban pedig egy kápolna létesíthető az illetékes tervtanács ajánlásával, vagy – illetékes tervtanács hiányában – városi főépítésszel előzetesen egyeztetett engedélyezési terv alapján. A közterületi épület városképi megjelenésének megítéléséhez fotómontázsok készítenők különböző feltárási irányokból.

### *Beépítettség mértéke*

#### 33. §

- (1) Az övezeti kód 2. számjegyében szereplő „0” esetén a telek meglévő beépítettsége jelenti a felső határértéket, de ez nem haladhatja meg az OTÉK-ban az adott rendeltetéshez megszabott maximum-értéket.
- (2) Az övezeti kód 2. számjegyében szereplő „X” esetében a beépítettség előírt határértéke a szabályozási tervben van meghatározva
- (3) Tömbtelkes kialakult beépítés beépítettségi határértéke az SZ-2 terven lehatárolt területfelhasználási egységre értendő.
- (4) Meglévő telek övezeti előírást meghaladó méretű az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett beépítettsége esetén a beépítettség mértéke megtartható,
- (5) A beépítettségi határértéket a közútszélesítés céljára leszabályozott telkek esetében a szabályozási vonallal lecsökkentett telekterületre kell vetíteni.
- (6) Az SZ-2 terven „egy ütemben előírt telekalakítás területe” jelöléssel megkülönböztetett területet nem lehet figyelembe venni a meglévő telek beépítettségének megállapításánál.<sup>142</sup>
- (7) Az olyan saroktelken, melyen egyetlen saroképület és egy legfeljebb 25 m<sup>2</sup> telekterületet elfoglaló épület áll, vagy létesül, az adott övezetben megszabott beépítettségi határérték 5 %-kal emelhető.
- (8) Vt jelű településközpont vegyes terület valamint Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület telkén a beépítettség előírt határértéke 5 %-kal, de legfeljebb az OTÉK 25. § szerinti maximumértékig emelhető, ha a számított gépjárműelhelyezési kötelezettség legalább 50 %-ban telken belül, térszín alatt megoldott.
- (9) A szabályozási terven „MJ” jellel lehatárolt műemléki jelentőségű területen belül a körbeépített, vagy „U” alakban zárt udvarok üvegtető, vagy – a földszint fölött kialakított – zöldtetős lefedése nem számít beépítettség-növekménynek; a zöldtető – legalább 50 cm földtakarás és kertészeti kiviteli terv alapján történő beültetés esetén – a zöldfelületi fedettségbe teljes területével beszámítható.

### *Építménymagasság (H)*

#### 34. §

- (1) <sup>143</sup>
- (2) Az építménymagasság („H”) megállapítása során:
- a) <sup>144</sup> A terepfelszínnek a homlokzatsíkban, vagy attól 2 m-en belül történő, 1,0 métert meghaladó feltöltését az építménymagasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.
- b) Utcára merőleges tetőgerincű, hagyományos kialakítású épület esetén, az utcavonalon álló helyzetben, vagy a szabályozási terven „he” jellel lehatárolt értékvédelmi területen kívül, zárt sorú övezetben oldalhatáron álló helyzetben, a 6,0 m-nél nem magasabb oromfal felületét a homlokzati vetületi-felület számításakor figyelmen kívül lehet hagyni.
- c) <sup>145</sup>

<sup>141</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 19. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>142</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>143</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>144</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 21. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>145</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

- (3)<sup>146</sup> Az övezeti kód 3. számjegyében szereplő „0” esetén az építmény „H” magasságának megengedett értékeit illetékes tervtanács támogató állásfoglalásának megfelelően kell megállapítani, ennek hiányában a meglévő állapotnak az OTÉK 50. § (2) bekezdés szerinti figyelembe vételével, a városi főépítész szakvéleménye alapján, az adott terület-felhasználási kategória által igényelt technológiai követelményekhez igazodóan kell meghatározni oly módon, hogy
- a) a telektömbben lévő, művi értékvédelem alatt álló épület érvényesülését az utca- és városképben ne zavarja,
  - b)<sup>147</sup> a „H” értéke a két szomszédos épület átlagolt utcai homlokzatmagasságától legfeljebb 50 cm-t térhet el,
  - c) nem értelmezhető utcakép esetében (pl. szomszédos beépítés hiánya, vagy telepszerű meglévő beépítési jelleg) a városkép és a tájkép védelmének általános szempontjai érvényesítendőek.
- (4)<sup>148</sup> A jelen rendelet 32. § (2) bekezdés szerint épülő második és további épület, valamint a 32.§ (1) bekezdés ec) pontjában szereplő oldalszárny megengedett legnagyobb „H” magassága lakóterületen 4,5 m, egyéb rendeltetési kategóriában az övezetre meghatározott „H” maximumérték, csatlakozó tűzfal takarása érdekében az „H” érték az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével, illetékes tervtanácsi ajánlással rendelkező terv alapján emelhető.
- (5)<sup>149</sup> A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.
- (6)<sup>150</sup> Az övezetre előírt építménymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építmény mértékadó magassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.
- (7)<sup>151 152</sup> Iparterületen (Gipe, Gipz), külterületi fekvésű Gksz területen, Gkszk területen és Különleges mezőgazdasági üzemi területen (Kmű) az építmény „H” magasságának értéke a rendeltetéshez tartozó technológiai építmények – különösen tornyok, szabadtéren épített daru, daruzott csarnok, siló, hűtőház – esetében a beépíthető telekrésznek legfeljebb felén a feltétlenül szükséges mértékig, de maximum 25,0 m-ig, a Bokodi út - Keleti körút - 511 jelű elkerülő út vonalától K-re, valamint a Nagy István utca mentén fekvő ipari övezetek 3,0 hektár terület nagyságot elérő telkein maximum 35,0 m-ig emelhető. Az övezetben előírt „H” értéket meghaladó magasságú építményeken nem helyezhető el reklám, továbbá a városképi hangsúly kerülése érdekében halvány színárnyalatú anyag, vagy színezés alkalmazandó.
- (8)<sup>153</sup> Az SZ-2 tervben „X” építménymagassági kódjellel szereplő övezetre sajátos építménymagassági előírás érvényes, amelyet a kódjel alatti megjegyzés „H” értéke ad meg.
- (9)<sup>154</sup> Az SZ-2 tervben közterületen jelölt építési hely magassági előírása a tervben megadott „H”-érték.
- (10) A 10 %-nál nagyobb átlagos lejtésű építési telek beépítése esetén – az utcai építménymagasságra vonatkozó előírásokat betartva – a maximális építménymagasság a városi főépítész szakvéleménye alapján emelhető.

### *Telekalakítás*

#### 35. §

- (1) Az övezeti kód negyedik számjegyében szereplő „0” meglévő úszótelkes beépítést jelez.
- (2)<sup>155</sup> A lakóterületen telekösszevonás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telek nem haladja meg az adott övezetre meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság háromszoros értékét.
- (3)<sup>156</sup> Az SZ-2 terven „egy ütemben előírt telekalakítás területe” jelöléssel megkülönböztetett területen csak az egész kijelölt területre vonatkozó telekalakítási engedély alapján lehet telket alakítani, megosztani. A

<sup>146</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 20. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>147</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 21. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>148</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 22. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>149</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 23. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>150</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 24. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>151</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 22. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>152</sup> Újraszabályozta a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>153</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 24. és 25. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>154</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 26. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>155</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 27. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>156</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 8. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

telekösszevonás és a telekhatárrendezés megengedett.

(4)<sup>157</sup>

- (5) Azokban az építési övezetekben, ahol az övezeti kód első számjegye
- „1”, ott 18,0,
  - „2” ott 16,0
  - „3” ott 14,0
  - „4” ott 10,0 méternél kisebb átlagszélességű telek kialakítása nem megengedett, kivéve a telekhatárrendezési eseteket.
- (6) Nyúlványos telek az általános szabályok szerint, az SZ-2 terven MJ jellel körülvett műemléki jelentőségű terület kivételével bármely övezetben kialakítható, a telken esetleg meglévő épület szabadon álló elhelyezkedésének biztosítása mellett. A kialakítandó teleknyúlvány (nyél) szélessége minimum 4,0 m legyen.
- (7)<sup>158</sup>
- (8)<sup>159</sup> Belvízveszélyes területen építési telket alakítani csak a terület belvízmentesítését is megoldó tereprendezést követően lehet.
- (9) Az SZ-2 tervben „egy ütemben előírt telekalakítás” jelöléssel ellátott területet is érintő telekalakítás változási vázrajzán fel kell mérni, ábrázolni kell és megmaradóként kell figyelembe venni az 50 cm-nél nagyobb törzskörméretű fákat (1 m-rel a terepszint fölött mérve), s be kell jegyezni ezek fajtát és állapotát.<sup>160</sup>
- (10) Szabályozási vonallal leszabályozott építési tilalommal nem terhelt telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is engedélyezhető, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknél nem felel meg.
- (11) A közterületi építési helyeket is érintő telekalakítás során az építési helyet magába foglaló telek területe legalább 3-szorosa legyen az építési hely területének.

#### *Építési vonal*

##### 36. §

- (1) a) Építési telek beépítéskor, az SZ-2 terven nem ábrázolt építési vonal esetén a jelen rendelet 32. § szerinti építési helynek a telek homlokvonalára felüli határvonalára tekintendő előírt építési vonalnak, saroktelken – zártosú, előkert nélküli beépítés kivételével – csak a rövidebb oldali határvonal minősül kötelező építési vonalnak.
- b) Szabálytalan alakú, és helyzetű (pl. nem derékszögű rendszerben kialakított, fűrészfogas, vagy több oldalán közterülettel határos stb.), illetve az utcavonalra közelében értékes növényzettel rendelkező telek beépítése esetén az előírt építési vonalat a városi főépítész szakvéleménye alapján, az utcaképi összhang és a kertépítészeti szempontok érvényesülése szempontjából egyedileg kell meghatározni.
- (2) a) Az épület akkor tekintendő építési vonalon állónak, ha az adott homlokzatnak a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő vonala legalább 50 %-ban a telek építési vonalán, vagy attól legfeljebb 60 cm-re áll. A homlokzat többi része beljebb léphet az építési vonaltól.
- b) A közterülettel határos homlokzat felületének legfeljebb 30 %-a a csatlakozó terep-, illetve járdaszinttől számított 3,0 m fölött maximum 70 cm-rel, de legfeljebb a határoló utcaszakasz szélességének 1/20-ad részével a közterület felé kiléphet.
- (3) <sup>161</sup>

#### *Közterületi építési szabályok*

##### 37. §

- (1)<sup>162</sup> A közterületen meglévő hírlapárusító-, információs és egyéb pavilon felújítható és átépíthető vagy az egyéb szabályok betartása mellett egészségügyi indokoltságból, illetve akadálymentesítés céljából egy alkalommal az alapterület legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel bővíthető, kivéve ha a szabályozási terv a megszüntető

<sup>157</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>158</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>159</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 15. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>160</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>161</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés 3. pont. Hatálytalan 2013. október 2-től.

<sup>162</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 28. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

jellel ábrázolja. Megszüntetési kötelezettség esetén a tér rendezése alkalmával a pavilon bontandó. A bővítés alkalmával az épület építészeti, esztétikai minőségét javítani kell.

- (2) A meglévő pavilonokon kívül újabbakat csak szabályozási terv alapján lehet elhelyezni. A szabályozási terv az érintett közterületi telket magába foglaló legalább telektömb nagyságú területre készüljön.<sup>163</sup>
- (3)<sup>164</sup>
- (4) A közterületen a nyomvonal jellegű építmények és azok csatlakozó illetve közbeiktatott műtárgyai engedélyezési eljárásában szakhatóságként közreműködő építési hatóság a hozzájárulását a megkereséshez csatolt városi főépítési szakvélemény figyelembe vételével adja meg.
- (5)<sup>165</sup> Az SZ-2 terven „MJ” illetve „he” jellel lehatárolt értékvédelmi területeken, továbbá a Petőfi-sziget területén, a nagyvárosi lakóterületeken, az önkormányzat által kezelt zöldfelületeken, a belterületi gyűjtőutak területén, az országos közúthálózat beépítésre szánt terület mentén fekvő szakaszain a közműhálózatok és azok csatlakozó, vagy közbeiktatott műtárgyai – a közvilágítási berendezések és a transzformátorállomás és a hozzákapcsolódó kábelszekrény kivételével – új létesítés vagy felújítás, korszerűsítés esetén föld alatt helyezendők el, önállóan telepített hirdető berendezések az 1928/1 és az 5647 helyrajzi számú telkek kivételével nem létesíthetők.
- (5a)<sup>166</sup> Az „MJ” és „he” jellel lehatárolt értékvédelmi területeken csak föld alatt, vagy épületben, a Petőfi szigeten csak épületben, a többi felsorolt területen épületben, föld alatt, vagy földbe süllyesztve kell a transzformátor-állomásokat és a hozzákapcsolódó kábelszekrényeket elhelyezni.
- (5b)<sup>167</sup> Az (5a) bekezdésben megjelölt területeken kívül, nem épületben, föld alatt, vagy süllyesztve létesülő transzformátorokat és a hozzákapcsolódó kábelszekrényeket főépítési szakvélemény figyelembe vételével kell elhelyezni.
- (6)<sup>168</sup> Az OTÉK 40. § (4) bekezdés alkalmazásakor a helyi önkormányzat, mint tulajdonos illetve kezelő hozzájárulása megadottnak tekinthető, ha az építményrész legfeljebb 50 cm-re nyúlik ki a helyi önkormányzati tulajdonú vagy kezelésű közterület fölé, vagy alá, és a homlokzat felületét legfeljebb 30 %-ban érinti.
- (7) <sup>169</sup> A (4)-(6) bekezdésekben foglaltaktól jóváhagyott közterület-alakítási terv szerint lehet eltérni.

#### *Pihenő zóna a közterületen*

##### 38. §

- (1) Az SZ-2 tervben „nem közlekedési célú (zöldfelületként kezelendő) közterület” jellel körülhatárolt területek a környéken élők számára nyújtanak pihenő-, játszó- sétahelyet, ezért gépjárműforgalommal – a megkülönböztetett járművek kivételével – nem terhelhetők, s területükön csak az OTÉK 32. § 1. 2. felsorolásban szereplő építmények, valamint szemétygyűjtők, természetes anyagú vagy korszerű, tartós alapanyagból előállított, minőség-ellenőrzésnek megfelelt játszószerkezetek és parkberendezési tárgyak helyezhetők el.
- (2) A pihenő zóna szakszerűen kiválasztott és elrendezett fa-cserje-talajtakaró növényzettel ültetendő be.

#### *Városképvédelem, tájképvédelem<sup>170</sup>*

##### 39. §

- (1) Távközlési torony elhelyezésének helyi szabályai:
- Meglévő építményen belül bárhol építhető.
  - Meglévő építmény legfeljebb 6,0 méter magas felépítményeként a természeti területek kivételével bárhol létesíthető.
  - Meglévő építmény 12,0 méternél nem magasabb felépítményeként a természeti területek és az

<sup>163</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>164</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>165</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>166</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>167</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>168</sup> Az utolsó mondatot hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>169</sup> Megállapította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>170</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

értékvédelemmel érintett területek kivételével bárhol létesíthető, amennyiben mérések igazolják, hogy a környezetében lévő állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületekben sugárbiológiai szempontból nem fejt ki káros hatást.<sup>171</sup>

d) Önálló építményként

da) az SZ-1 terv hatályán belül a természeti területek és 500 méteres körzetük, a lakóépület, lakóövezet és 200 méteres körzete kivételével bárhol elhelyezhető,

db) az SZ-2 terv hatályán belül az 51. számú elkerülő út nyomvonalának a külső oldalán, valamint az értékvédelmi területeken, a Petőfi szigeten és a Nagy-Pandúr szigeten kívüli gazdasági területeken létesíthető.<sup>172</sup>

(2) Az SZ-2 terven jelölt „ültetendő fasor” utcánként egységesen, a közmű- és közlekedési létesítményekhez alkalmazkodva, a jelen rendelet 27. § (3) bekezdésben felsorolt nemzetségek előnevelt egyedeiből, az út használatba vételét követő 3 éven belül ültetendő ki, helyigényükkel a közterületet érintő közmű- és útépítés tervezésekor, kivitelezésekor számolni kell.

(3) A Duna-Dráva Nemzeti Park területén valamint a Kiskunsági Nemzeti Park igazgatása alatt lévő magterületeken létesülő épületeken 40-45°-os, szimmetrikus hajlásszögű, az épület tömegét vizuálisan csökkentő kontyolt tető alakítandó ki.

Az épületek külső megjelenését meghatározó építőanyagok (falburkolat, tető) a hagyományosan alkalmazott anyagokból álljanak: cserép, fa, nád, fehér vakolat, s minden egyéb, a homlokzaton látható elem esetében olyan színárnyalatok alkalmazandók, melyek a helyben hagyományos építőanyagokra és vakolatokra jellemzők.<sup>173</sup>

(4)<sup>174</sup> Közterületre néző, a közterülethatártól 5 m-en belül fekvő homlokzaton

a) közbenső telek esetén 2 db

b) saroktelek esetén homlokzatonként 2-2 db

gépjármű-közlekedésre alkalmas homlokzati nyílás létesíthető.

(4a)<sup>175</sup> A gépjármű-közlekedésre alkalmas homlokzati nyílás együttes szélességi mérete

a) közterülettel közvetlenül határos homlokzat esetén az épület utcai homlokzati szélességének 1/3 részét

b) előkertes beépítés esetén az épület utcai homlokzati szélességének felét nem haladhatja meg.

(4b)<sup>176</sup> Saroktelken álló saroképületen a gépjármű-közlekedésre alkalmas homlokzati nyílásokat a (4) bekezdés b) pontja szerinti összesített darabszámban az építészeti szempontból kevésbé frekvenciált homlokzaton is ki lehet alakítani, ebben az esetben a (4a) bekezdés szerinti szélességi korlát mértékét a közterületekre néző homlokzatok összesített szélességének függvényében kell figyelembe venni.

(5) A földszinti hasznos alapterületének legalább 80%-ában gépjármű tárolás célját szolgáló második épület kialakításánál, a (4) bekezdés b) pontjának előírásai figyelmen kívül hagyhatók.

(6) <sup>177</sup> A város É-i kapuját képezendő 0550/31, 0550/32, 0550/33, 5353, 5354, 13001, 13002, 13003 helyrajzi számú, valamint a városközpont részét képező Sugovica-part 5342, 5345, 5347, 5348, 5349, 5350 és 5449 helyrajzi számon és alátörésein nyilvántartott terület bármely telkén a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladó összes szintterületű új épület csak az illetékes tervtanács által véleményezett, a várossziluett alakulását érzékeltető látványtervvel alátámasztott terv alapján létesíthető. A Sugovica-part esetében a terület egészére vonatkozó beépítési javaslat szükséges az egységes építészeti koncepció igazolásához.

(7) a) Az utcai telekhatáron, vagy 1,0 m-en belül álló épülethomlokzaton a járdaszint fölötti 3,0 m-en belül füstcső- illetve légkivezetés elhelyezése tilos, a meglévő ilyen kivezetéseket meg kell szüntetni, legkésőbb az ingatlanon végzendő jelentős, a homlokzaton érintő építési engedélyhez kötött munkával (átalakítással, felújítással, korszerűsítéssel) egyidőben,

b) Parapet - vagy homlokzati falon (a járdaszinttől számított 3,0 m fölött) csak olyan füstcső - illetve légkivezetés létesíthető, amely az épület építészeti megjelenéséhez igazodik.<sup>178</sup>

(8)<sup>179</sup> Közterületről látható homlokzaton (ablak)klíma berendezés az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át. A már meglévő, utcáról látható

<sup>171</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>172</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>173</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>174</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>175</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>176</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>177</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>178</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>179</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

berendezéseket meg kell szüntetni, vagy az épület megjelenéséhez kell illeszteni.

- (8a)<sup>180</sup> A két rendeltetési egységnél többet tartalmazó épületek tervezésénél a légkondicionáló berendezések helyét meg kell tervezni, azokat az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell.
- (9)<sup>181</sup> Az épületek tetőkialakítását, tetőgerinc állását a kialakult állapothoz és az utcaképhez illeszkedően kell kialakítani. Aszimmetrikus tetőidom csak a városi főépítész szakvéleménye alapján engedélyezhető. A meglévő és új kialakítású tetőtérben – az egy rendeltetési egységbe tartozó tetőtér kivételével – csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak üres padlástér lehet.
- (10) Közterületről látható homlokzaton reklám jellegű festés nem alkalmazható. A cégér max 0,5 m<sup>2</sup>-es felülettel létesíthető, a közterület fölé a telek homlokvonalától és a homlokzati síktól számított 0,80 m-nél jobban nem lóghat ki.
- (11)<sup>182 183</sup> Az épületek közterületről látható homlokzati – a tartószerkezetet nem érintő – megjelenésének megváltoztatása (pl. homlokzatok átszínezése, homlokzati tagozatok és díszítő elemek bontása, elhelyezése; homlokzatra, tetőre szerelt szerelvények, reklámhordozók elhelyezése stb.) településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárási kötelezettség hiányában kizárólag a városi főépítésszel egyeztetett módon végezhető el. Az egyeztetési dokumentációnak tartalmaznia kell az épület, és a csatlakozó szomszédos épületek homlokzatait bemutató fotókat, és a tervezett átalakítás módját, méreteit, az új színezések színekártyáinak mintáját. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (11a)<sup>184</sup> A közterülettel határos homlokzatokon minden nyílászáró bevilágító felületének csak legfeljebb 10 %-a fedhető be reklám célú felülettel.
- (12) Amennyiben a 10. pontban szereplő előírásokat nem tartják be, vagy a 11. pontban felsorolt munkákat nem az egyeztetésnek megfelelően végzik el, akkor a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.
- (13)<sup>185</sup> A szabályozási tervekben jelölt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en az épületek külső megjelenésében nem használhatók feltűnő, tájidegen építési elemek. A homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazandóak, amelyek a hagyományos építőanyagokra (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) és hagyományosan alkalmazott vakolatokra jellemzőek.

#### *Járműelhelyezés*

##### 40. §<sup>186</sup>

- (1)<sup>187</sup> Az OTÉK 42. §-ában foglalt előírások helyi alkalmazásakor a gépjármű-várakozóhelyek megváltásáról, illetve közterületen történő kialakításáról szóló helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint kell eljárni, új épületben létesülő lakáshoz telken belül, s legalább felerészben épületen belül kell megoldani a gépjármű-elhelyezést. Ln jelű nagyvárosias lakóterületen gépjárműtároló rendeltetése nem változtatható meg.
- (2) Az OTÉK 42. § (7) bekezdésben szereplő fásítási kötelezést a 4 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló kialakításakor alkalmazni kell. A fásítás a jelen rendelet 27. § (3) bekezdésben felsorolt nemzetségek előnevelt egyedeiből történjen. Gondozásuk, kipusztulás esetén a pótlásuk a telektulajdonos kötelessége, ami a telket érintő használatba vételi ügyek során számonkérhető.<sup>188</sup>
- (3)<sup>189</sup> A Bajcsy-Zsilinszky utca – Sugovica sor – Duna védtöltés közötti területen városképi és környezetvédelmi okból az új építményekre számított parkolási igénynek legalább a 80 %-át, lakás esetében 100 %-át zárt épületben kell elhelyezni.

#### *Védőterületek*

##### 41. §

<sup>180</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 17. § (6) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>181</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 29. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>182</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 9. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>183</sup> Módosította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 7. § c) pont. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>184</sup> Megállapította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>185</sup> Megállapította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>186</sup> A 40. §-t (3) bekezdéssel egészíti ki 2016. december 31. napjától kezdődő hatállyal a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 18. §-a.

<sup>187</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 30. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>188</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>189</sup> Megállapította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés. Hatályos 2013. október 2-től.

- (1) Az SZ-1 és SZ-2 terven ábrázolt távközlési sugárzási sávokon belül magassági korlátozás érvényesítendő, eseti távközlési szakhatósági vélemény szerint.
- (2) A közüzemi vízbázis hidrogeológiai védőidomán belül a vízügyi hatóság által előírt megszorítások érvényesítendő.
- (3)<sup>190</sup> A közép- és nagyfeszültségű légvezetékek szabályozási terven bejegyzett védőtávolságán belül építeni csak a vonatkozó jogszabályban és szabványokban megszabott feltételekkel szabad.
- (4) A KÖI jelű füves repülőtér SZ-1 tervben ábrázolt védőterületén belül építmény csak légügyi szakhatósági vélemény alapján helyezhető el.
- (5)<sup>191</sup> Az SZ-1 és SZ-2 tervben Kh, Khsz és Khv jellel megkülönböztetett, hulladékgazdálkodással kapcsolatos különleges területek védőzónáján belül huzamos tartózkodásra szolgáló épület csak kivételesen létesíthető. A védőzóna mindaddig fenntartandó, amíg a terület jelenlegi használatából származó káros áthatások környezeti kármentesítése (rekultiváció) meg nem történik.
- (5a)<sup>192</sup> Az SZ-2 tervben Kse jellel megkülönböztetett szennyvíztisztító különleges terület védőzónáján belül huzamos tartózkodásra szolgáló épület csak kivételesen létesíthető.
- (6) A Dózsa György úton a vasúti pálya és a körforgalmi csomópont között lévő üzemanyagtöltő állomás, mint új, levegőterhelést okozó, helyhez kötött légszennyező pontforrás körül az SZ-2 terv védőterület jelöl ki, melyen belül az engedélyező hatóság által határozatban előírt korlátozások érvényesek.

#### IV. Fejezet

#### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

##### *Helyi művi értékmegőrzés*

##### 42. §

- (1) A helyi művi értékkel érintett épületeket és épített elemeket az SZ-1 és SZ-2 terv nem kötelező elemként, vizsgálati jelleggel feltünteti, listájukat az épített örökség helyi értékeinek védelmével összefüggő szabályokról és önkormányzati támogatásról szóló külön helyi rendelet /továbbiakban: értékvédelmi rendelet/ közli a következő megosztásban:
  - a) eredetiben megtartandó, védett épületek;
  - b) jellegükben illetve részleteikben értékes épületek;
  - c) megtartandó épített elemek, megnevezve;
  - d) megőrzendő külső megjelenés.<sup>193</sup>
- (2) Az eredetiben megtartandó, védett épületekre vonatkozó szabályok:
  - a)<sup>194</sup> az épület nem bontható, életveszélyessé vált műszaki állapot esetén az épület megmentését azonnal meg kell kezdeni;
  - b) felújítás során az eredetivel megegyező anyagok használandók;
  - c)<sup>195</sup>
  - d)<sup>196</sup>
  - e) épület bővítése ne érintse a közterület felőli homlokzatot, kivéve, ha más műszaki megoldás telken belül nem lehetséges;
  - f) a közterületre néző homlokzat elkerülhetetlen átépítése során a nyílászárók eredeti arányait, a párkányok, ablakkeretek s a homlokzat egyéb díszítőelemeinek jellegét meg kell őrizni, vagy – korunk építészeti eszközeivel – vissza kell idézni;
  - g) tetőtérbeépítés során a közterületre néző homlokzaton a meglévő vagy az eredeti állapot szerint helyreállított felépítményeket kell bevilágításra használni, vagy tetősíkokban lévő ablakok alkalmazandók;
  - h) az épület jellegéhez szorosan hozzátartozó építmények (pl. kerítés, kapu, szegletkő, rács, stb.) lehetőség szerint eredeti szituációban megőrzendők;
  - i)<sup>197</sup> felújítás, bővítés, átalakítás, új épület létesítése esetén egyaránt hagyományos anyaghasználat

<sup>190</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>191</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>192</sup> Megállapította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>193</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>194</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 31. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>195</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>196</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>197</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 22. § 32. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

alkalmazandó, ilyenek: fa-, ill. téglakerítés, fa kapuzat, meszelt-vakolt fal, műkő-, terméskő lábazat, szilikát festékek, fém-kiegészítők, hódfarkú cserép;

j) felújítás, bővítés, átalakítás, új épület létesítése során nem alkalmazható műanyag nyílászáró, reklám, fém utcai garázkapu, hullámpala-, bitumenes zsindegy tetőfedés, látszó mészhomok téglá;

k) közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki parabola antenna illetve klímaberendezés, belülről megvilágított reklám;

l) <sup>198</sup>

m) <sup>199</sup> közterületre néző homlokzatra csak különálló, legfeljebb 25 cm magas betűkből álló, vagy 0,3 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb táblára rótt, nem műanyagból készült felirat helyezhető el,

n) <sup>200</sup>

o) az értékvédelmi rendeletben „O” jellel megkülönböztetett épületek országos védelemre terjesztendők.

(3) A jellegükben illetve részleteikben értékes épületek típusai az értékvédelmi rendelet jelölései szerint a következők:

A – eredeti utcai ablakok rekonstrukció esetén megőrzendők, vagy – nem javítható állapot esetén – a meglévővel megegyező újra cserélendők, átépítés esetén visszahelyezendők, vagy az értékvédelmi rendeletben meghatározott módon örökítendők meg

B – eredeti bádogosmunkák rekonstrukció esetén megőrzendők, vagy – nem javítható állapot esetén – a meglévővel megegyező újra cserélendők, átépítés esetén visszahelyezendők, vagy az értékvédelmi rendeletben meghatározott módon örökítendők meg

H – eredeti utcai homlokzat nem bontható, átalakított utcai homlokzatszakasz az eredeti állapot szerint visszaállítandó

K – eredeti kapuk rekonstrukció esetén megőrzendők, vagy – nem javítható állapot esetén – a meglévővel megegyező újra cserélendők, átépítés esetén visszahelyezendők, vagy az értékvédelmi rendeletben meghatározott módon örökítendők meg

N – nyílászárók rekonstrukció esetén megőrzendők, vagy – nem javítható állapot esetén – a meglévővel megegyező újra cserélendők, átépítés esetén visszahelyezendők, vagy az értékvédelmi rendeletben meghatározott módon örökítendők meg

T – tetőszellőzők és cserépfedés rekonstrukció esetén megőrzendők, vagy – nem javítható állapot esetén – a meglévővel megegyező újra cserélendők, átépítés esetén visszahelyezendők, vagy az értékvédelmi rendeletben meghatározott módon örökítendők meg

V – kovácsoltvas elemek rekonstrukció esetén megőrzendők, vagy – nem javítható állapot esetén – a meglévővel megegyező újra cserélendők, átépítés esetén visszahelyezendők, vagy az értékvédelmi rendeletben meghatározott módon örökítendők meg

Z – zártsorúvá tehető a beépítés

(4) A jellegükben illetve részleteikben értékes épületekre vonatkozó általános szabályok:

a) <sup>201</sup>

b) épület bővítése ne érintse a közterület felőli homlokzatot, kivéve, ha más műszaki megoldás telken belül nem lehetséges;

c) tetőtérbeépítés során a közterületre néző homlokzaton a meglévő vagy az eredeti állapot szerint helyreállított felépítményeket kell bevilágításra használni, vagy tetősíkban lévő ablakok alkalmazandók;

d) felújítás, bővítés, átalakítás esetén egyaránt hagyományos anyaghasználat írandó elő, ilyenek: fa-, téglakerítés, fa kapuzat, meszelt-vakolt fal, műkő-, terméskő lábazat, szilikát festékek, fém-kiegészítők, hódfarkú cserép;

e) felújítás, bővítés, átalakítás során nem alkalmazható műanyag nyílászáró, reklám, fém utcai garázkapu, hullámpala-, bitumenes zsindegy tetőfedés;

f) közterületre néző meglévő homlokzatra nem helyezhető ki parabola antenna illetve klímaberendezés, belülről megvilágított reklám;

g) <sup>202</sup>

h) <sup>203</sup> az épület homlokzatát érintő, a tartószerkezetet nem érintő – az eredeti állapot helyreállítását szolgáló – színezés, homlokzati tagozatok, nyílászárók és díszítő elemek helyreállítása csak a városi főépítész szakvéleménye alapján végezhető el. A tervezett helyreállítási munkákat jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

i) átépítés esetén az épületek jellegükben illetve részleteikben értékes volta megszűnik, az új épülettel

<sup>198</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>199</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés 5. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>200</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>201</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>202</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>203</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 9. pont. Hatályos 2012. április 4-től.

nem az elbontott épülethez hanem az utcakép meglévő adottságaihoz kell illeszkedni.

(5) <sup>204</sup>

(6) <sup>205</sup>

- (7) Az értékvédelmi rendeletben listázott megtartandó épített elemek eredeti helyükön megtartandók, illetve, az őket hordozó építmény, épületrész bontása esetén az új épületbe illesztendő, vagy az értékvédelmi rendeletben rögzített szervezetnek felajánlandók.
- (8) A megőrzendő külső megjelenésű épület bontása az alaprajzi, metszet- és homlokzati állapot 1:100 méretarányú felmérése, a homlokzatsízeknek az utángyártáshoz szükséges tartalmú és léptékű felmérése és részletes fotódokumentáció után megengedett, a következő feltételekkel:
1. Az elbontott épület helyén csak vele megegyező külső mérettel létesíthető épület.
  2. Az új épület homlokzatának kialakítása anyaghasználatában, tagozataiban, nyílásaiban, nyílászáróiban és színezésében is egyezzen meg a bontott épületnek a fellelhető források szerinti legeredetibb állapotával.<sup>206</sup>

### *Értékvédelmi területek (MJ, he) sajátos előírásai*

#### 43. §

- (1) <sup>207</sup> A területen követelmény az épületenkénti egységes, összehangolt megjelenés biztosítása (nyílászárók kialakítása, homlokzatszínezés, reklámok színe és anyaghasználata).
- (2) Épületen vagy közterületen lévő szobor, emlékmű, díszkút vagy más képző- és iparművészeti alkotás felújítására a városi főépítéssel egyeztetett tervek alapján kerülhet sor. A beadványnak tartalmaznia kell az alkotásról készített fotót és a felújítás módjának részletes leírását.<sup>208</sup>
- (3) A közlekedés környezetterhelésének csökkentése és a polgárvárosi hangulat megtartása érdekében a területen belül nem helyezhető el 500 m<sup>2</sup> összes szintterületet meghaladó méretű élelmiszer- és/vagy napiccák áruház, valamint bármely olyan kereskedelmi egység, amely a földszintjén 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterülettel rendelkezik, vagy összes szintterülete 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb.
- (4) <sup>209</sup> Az ügyfél- vagy vevőforgalmú rendeltetési egységeket tartalmazó telkek parkolási igényének telken belüli biztosítása esetén az udvari bejáratot nyitva kell tartani az ügyfelek és vevők járműforgalmának idejére.
- (5) Az 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb közterületet érintő építési-kertépítési, rekonstrukciós munka csak a városi főépítéssel egyeztetett tervek alapján végezhető, járda- és útburkolat építés vagy felújítás esetén a tervet a teljes utcaszélességre és tömbhosszra kell elkészíteni.
- (6) <sup>210</sup>
- (7) A felszín feletti építmények (pl. közvilágítási, közlekedési, információs stb. létesítmények) és utcabútorok (pad, szemégyűjtő edény, stb.) típusai a városkép védelmi szempontokat is figyelembe véve – városi főépítési szakvélemény alapján - választandók meg.
- (8) Az értékvédelmi terület telkén egyébként elhelyezhető gazdasági célt szolgáló építmények a közterülettől legkevésbé látható telekrészen helyezendőek el.
- (9) Felújítás, bővítés, átalakítás, új épület létesítése során közterületre néző homlokzaton nem alkalmazható hullámpala-, bitumenes zsindey tetőfedés.
- (10) Közterületre néző homlokzaton nem helyezhető el parabola antenna, klímaberendezés, belülről megvilágított reklámdoboz, 2,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű reklámfelirat vagy -tábla, direkt fénnel rendelkező felirat, s az épületben működő tevékenységhez nem kötődő reklám.
- (11) <sup>211</sup>
- (12) <sup>212</sup>

<sup>204</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>205</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>206</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>207</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>208</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>209</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 20. §. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>210</sup> Hatályon kívül helyezte a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 9. § b) pont. Hatálytalan 2016. január 20-tól.

<sup>211</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

- (13) A területi védelem alá helyezés hatályba lépésének időpontjában meglévő telekhatárok védettek, a telekalakítások során ennek az állapotnak a visszaállítása megengedett.
- (14) <sup>213</sup> A Szentháromság tér 6. - Parti utca 2. szám alatti saroktelek helyi védett épületének pinceszintje benyúlik a kötelező építési vonallal leválasztott földrészletbe, amelyen kizárólag mobil vendéglátó terasz szerkezete helyezhető el a védett épület, különösen a Szentháromság téri eredeti épületszárny érvényesülésének zavarása nélkül.

#### *Történeti települési terület (tő)*

#### 43/A. §<sup>214</sup>

A terület telkein érvényesítendő a 43. § (2), (5)-(7) és (9) bekezdésben foglaltak.

*Szent Antal utca – Babits Mihály utca közötti tömb 438, 439, 440, 441, 442, 443, 445, 446, 447 és 448/2 hrsz-ú telkeinek sajátos helyi előírásai*

#### 44. §

A Szent Antal utca – Babits Mihály utca közötti tömb 438, 439, 440, 441, 442, 443, 445, 446, 447 és 448/2 hrsz-ú telkeinek övezeti szabályai a következők:

- a) A telkek Babits Mihály utcai homlokvonalán zárt sorú beépítéssel, lapostető kialakítással, a homlokvonalától mért 14,0 m szélességű építési helyen belül a csatlakozó épületek magasságához illeszkedő <sup>215</sup> építménymagasságú épület helyezhető el az egész telekterületre számított legfeljebb 30 %-os beépítettség mértékéig. <sup>216</sup>
- b) A telkek Szent Antal utcai homlokvonalán, a homlokvonalától mért 9,0 méter szélességi méretű zárt sorú építési helyen belül legalább 4,50 m, de legfeljebb 6,50 m építménymagasságú, 42-45° hajlású, utcával párhuzamos gerincű magastetővel fedett épület helyezhető el az egész telekterületre számított legfeljebb 20 %-os beépítettség mértékéig. A beépítetlen utcavonal-szakaszon a környezettel építészeti összhangban, az épülettel együtt tervezett falazott kerítés és zárt kapuzat építendő.
- c) <sup>217</sup>
- d) A Babits Mihály utcai oldalon elhelyezett épületek esetében a 39. § (4) és 43. § (12) bekezdésében foglalt előírások betartása nem kötelező. <sup>218</sup>

#### *Futrinka sor és Mazsola utca sajátos előírásai*

#### 45. §

- (1) A kialakult hétvégi házas üdülőterület (Üh) folyó felőli tömbhatára a tényleges használati határvonalon, de legalább az árvízvédelmi töltés folyó felőli koronaélétől számított 6,0 m távolságban tűzendő ki.
- (2) A területnek a sziget belseje felőli határvonalát a Futrinka soron a meglévő kerítések vonalán, a Mazsola utcában a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron kell kitzúzni.
- (3) A területen a bérleményhatárok figyelembe vételével és szükség szerinti rendezésével legalább 12,0 m széles és 20,0 m hosszú telkek alakítandók ki.
- (4) A telkeken közösségi épület, horgásztanya, vízügyet szolgáló épület, vagy egy legfeljebb kétegységes üdülőépület létesíthető.
- (5) A minimum 5,0 és maximum 6,0 m széles épületek a telek ÉK-i oldalhatárától 3,0 m oldalkert távolságban felvett építési vonalon, helyezendők el, a folyó felőli homlokzat 5,0, vagy 9,0 m-re épüljön az utcavonaltól. <sup>219</sup>
- (6) A maximális építménymagasság a mértékadó árvízszinttől (MÁSZ-tól) számított 3,0 m.

<sup>212</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>213</sup> Megállapította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>214</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>215</sup> Baja Város Képviselő-testülete 382/2008.(XII. 18.) Kth. határozat 2.) pontja alapján hatályos.

<sup>216</sup> 150/2008.(V. 29.) Kth. sz. határozat szerint – számszaki elírás miatt – javított szöveg.

<sup>217</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdés 1. pont. Hatálytalan 2012. április 4-től.

<sup>218</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

<sup>219</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel megállapított szöveg. Hatályos 2011. február 27-től.

- (7) <sup>220</sup> A magastető hajlásszöge 35° - 45° között alakítható ki.
- (8) A területen az épületekhez előírt gépjármű-elhelyezést telken belül kell megoldani.
- (9) <sup>221</sup>

*Parti utca és Zrínyi utca Ny-i oldalán fekvő telektömbök sajátos előírásai*

46. §

- (1) A tömbök telkein zártosuló beépítés alkalmazandó a következő szabályok szerint:
- A zártosuló beépítés hézagosan is megvalósítható úgy, hogy a telek jobb tájolási irányban lévő (déli) oldalhatára felől legalább 4,0 m, de legfeljebb 6,0 m széles kert maradjon, melynek utcai határán az átlátást megengedő, áttört kerítés létesítendő.
  - A telek oldalhatárain álló határolófalak tűzfalként alakítandók ki, az épület beépítési mélysége (utcavonalra merőlegesen mért szélességi mérete) az SZ-2 tervben kótázott sávban nem haladhatja meg az utcai építési vonaltól számított 14,0 m-t.
  - Az a) és b) pontban foglalt sajátos övezeti előírásoktól eltérő kialakult beépítési mód vagy beépítési környezet építés, átépítés esetén megtartható illetve figyelembe vehető, ha nem zavarja a szomszédos telkek beépítését.
- (2) A területen telekmegosztás, telekcsoport újraosztás nem engedélyezhető, két telek közötti telekhatárrendezés nem eredményezheti a keskenyebbik szélességének a csökkenését.

<sup>222</sup> *Régészeti és műemléki örökségvédelem*

47. §

- (1) <sup>223</sup> A 3. mellékletben megjelölt ingatlanok a régészeti örökségvédelem szempontjából érintettek.
- (2) <sup>224</sup> Az SZ-1 és SZ-2 terven „nyilvántartott régészeti lelőhely” jellel körülvett földrészletek földmunkával járó építési ügyeiben az illetékes örökségvédelmi hatóság véleményét ki kell kérni.
- (3) <sup>225</sup> A 4. mellékletben megjelölt ingatlanok műemlékvédelem szempontjából érintettek.
- (4) <sup>226</sup> II. világháborús magyar és német hadifoglyok tömegsírhainak megfelelő kezelése érdekében a következő helyrajzi számú telkek illetve telekrészek földmunkával járó építési ügyeiben a Honvédelmi Minisztérium Hadtörténeti Intézet és Múzeum véleményét ki kell kérni: 4394/76, 13101; 13102; 13103; 13104; 13109; hrsz.-ok alátörésein felvett telkek, s a 015 hrsz.-ú egykori honvédségi gyakorlótérnek a Vaskúti út tengelyétől számított 170 m, a 013-as hrsz.-ú dűlőúttól számított 80 m távolságra lévő pontja körüli 30 m sugarú körön belül. Sírok előkerülése esetén a feltárt temető helye nem építhető be, a terület városi önkormányzati tulajdonban tartandó.

**V. Fejezet**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

48. §

- (1) Jelen rendelet 2008 február 29-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépés után indított ügyekben kell alkalmazni. A kihirdetésről a jegyző gondoskodik.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszíti a Baja Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) 32/2002. (X. 16.) Ktr. számú rendelet, valamint az azokat módosító 54/2003. (XI.28.), 38/2004. (VI.24.), 49/2004. (VIII.30), 42/2006. (IX.29.) rendeletek.

<sup>220</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos 2013. október 2-től.

<sup>221</sup> 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezett szöveg.

<sup>222</sup> Az alcímet módosította a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 7. § d) pont. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>223</sup> Módosította a 7/2012. (III. 5.) önkormányzati rendelet 21.§. Hatályos 2012. április 4-től.

<sup>224</sup> Újraszabályozta a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>225</sup> Újraszabályozta a 26/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2016. január 20-tól.

<sup>226</sup> Módosította a 15/2013. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 9. § 23. pont. Hatályos 2013. október 2-től.

#### **49. §<sup>227</sup>**

E rendeletnek Baja Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 8/2008. (II. 29.) rendelet módosításáról szóló 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Módr.) 1. §-a alapján megállapított rendelkezéseit a Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Baja, 2008. február 28.

dr. Révfy Zoltán  
polgármester

dr. Sas Gábor  
jegyző

---

<sup>227</sup> Megállapította a 11/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2016. május 13-tól.