

Hodász Nagyközség Képviselő Testületének
8/2010.(III.22.) számú rendelete

egységes szerkezetben a Nagyközség igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 12/2010. (VIII.17.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2022 (VII. 14.) önkormányzati rendeletével módosítva

A Képviselő-Testület

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

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Hodász Nagyközség teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, valamint a belterületre vonatkozó T-3 rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

A helyi településrendezési eszközök: A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió, a Település-szerkezeti terv és annak leírása, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek).

3. §.

A terv értelmezése

(1) A terv szabályozási elemei:

a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa

b., a szabályozási vonal,

c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését. Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglévő ill. legkisebb előírt telekszélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.

d., a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel,

e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,

f., a különleges településüzemeltetési létesítmények – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állategészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetőek,

g., a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,

i., az előkert mérete, (ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter)

j., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége

k., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,

l., az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül

– beépítési mód, az építési telek alakítása szabályai építési telekre (alakításra) vonatkoztatott legkisebb szélesség (m-ben), mélység (m-ben), telekterületméret (m²-ben) zöldfelület (a telek területének %- ában az építésnél figyelembe vehető telekrészre vonatkozóan)

– legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m-ben),

– legnagyobb beépítettség (a telek területének %-ában),

– építési határvonal (m-ben),

– az elő-, oldal, és hátsókert mérete,

m., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.

n., az utak tengelye, az elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa

o., a természetvédelmi és a természeti terület határa

p., az építési vonal

q., nem önálló /közlekedési területen belüli/ kötelező kerékpárút

r., a telek beépítéskor figyelembe nem vehető területének határa és mértéke

s., a közüzemi közművesítettség mértéke

t., az igénybevételi határérték

u., a beültetési kötelezettség

v., a terepszint alatti építés szabályai

- (2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni az építés feltételeinek és az illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá, a különleges és a gazdasági területen, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
 - a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.
 - c) Az építési övezetek határai a Településszerkezeti terv módosítása nélkül akkor módosíthatók a telekalkitási előírások kereti között, ha a módosítás
 - az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és
 - a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedően megmarad
 - d) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A nagyközség igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

a., a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:		jele
- lakóterület:	- kertvárosias	Lke
	- falusias	Lf
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági	Gksz
	- egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
- különleges terület:	- mezőgazdasági-üzemi terület	KIo-
mü		
tesz	- települési-szolgáltató-ellátó	KIo-
eü	- egészségügyi-szociális	KIo-
sp	- szabadidős, turisztikai, sportolási célú	KIo-
SZ,	- különleges szabadidős célú	KIo-
	- különleges településüzemeltetési, hulladékelhelyezési-tisztítási	KIo-h

KI = Különleges intézményi terület <10% beépítéssel,

KI o= különleges intézményi terület ≥10% beépítéssel

b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik :

- közlekedési és közműterület

kötőpályás /vasúti/ közlekedési terület Kőv

elsőrendű közlekedési célú közterület

	- autópálya	Köu-
aut		
	- országos főút	Köu-
of		
	- országos mellékút	Köu-
om		
	- települési gyűjtőút	Köu-
gy		
másodrendű közlekedési célú közterületek		
	- hagyományos kiszolgáló út	Köu-
	k	
	- gyalogút	Köu-
	gyal	
	- jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út	Köu-
	mg	
elsőrendű és nem közlekedési célú közterület		
- különleges terület:	- temetőterület	KI-t
	- kegyeleti park	KI-
kep		
- zöldterület:	- közpark	Z-Kp
	díszpark, díszter	dt
- erdőterület:	- védelmi (védő)	Ev
	- gazdasági erdő	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános / védett, illetve nem védett területen / korlátozott	Mkor
	- általános / nem védett területen /	Má
	- kertes mezőgazdasági terület	Mk
-Vízgazdálkodási terület:	- közcélú nyílt csatornák	
	medre és partja, árok,	V

- (2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni :

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya (%)
lakóterület	Kertvárosias Lke	30	4,5-7,5**	50!
	Falusias Lf	30	-4,5	40!
gazdasági terület	Gazdasági és Kereskedelmi – szolgáltató Gksz,	50	-4,5-7,5	30
	Egyéb nem zavaró gazdasági Ipari Ge	40	4,5--12,5	20
különleges terület	települési-szolgáltató-ellátó KIo-tesz	35	4,5- 9,5*/**	30
	egészségügyi-szolgáltató	30	4,5-7,5	40
	Különleges sportolási KIo-sp	20	4,5-8,0**	40
	mezőgazdasági-üzemi KIo-mű	40	3,0-9,5/12,5	25
	Különleges hulladékelh. KIo-h	20	- 9,5	30
	Különleges szabadidős célú KIo-sz	10	4,5-7,5	40

! = az OTÉK szerinti 40, illetve 50 % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.§. - megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként

Lf esetében 40 %, Lke esetében 50 %

* = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t eltérhet

** = az építménymagasság csak a sportolás, a szabadidő töltés alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m. A beépítettség oktatási-nevelési egészségügyi létesítmény építésekor, kialakításakor legfeljebb 25%,

***** KIo-teszt övezet saroktelkein, zárt sorú általános beépítési mód esetén a maximális beépítés +25 %-al, de legfeljebb 50 %-ig emelhető, amennyiben:

- A sarok és az átmenő telek beépítettsége:

- zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén +25 %-kal növelhető, de az újonnan alakított teleknél csak akkor, ha a területe nem éri el az előírt legkisebb új telek területének a kétszeresét,
- szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 10 %-al növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

- Az így megnövelhető beépítettség azonban nem haladhatja meg :

- lakóterületi használat esetén a 40 %-ot,
- gazdasági használat esetén a 50 %-ot
- különleges területi használat esetén a 40 %-ot

- A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona - fedettségű területek (pl. gépkocsi parkolók) 20 %-ban beszámíthatók.

(3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §.

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A nagyközség területén a telekalakítást a HÉSZ-ben meghatározott telekterület méretek szerint szabad engedélyezni.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható. Helyette a magánúttal történő telekalakítás, az arra vonatkozó szabályokkal engedélyezhető, ha más mód a telek megosztására nincs.

- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles építési hely kijelölhető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik.
- (6) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - lehet eltérni. Kivétel ez alól a KIo-h terület, ahol a technológiai igények azt indokolják ettől a technológiai szükséglet szerinti mértékben is el lehet térni.
- (7) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3, vagy 5 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias és kertvárosias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Kialakult területen a kialakult állapotnak megfelelő építési vonalat elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.
- (10) A nagyközség építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghatározó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m – es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

Különleges települési – szolgáltató - ellátó területen:

A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületbe az be nem nyúlhat), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Kertvárosias lakóterületen:

A melléképitmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lógat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, sző- kőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Falusias lakóterületen:

A melléképitmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lógat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, sző- kőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

- (12) Az övezetben az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (13) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztály- ba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél és csak az alábbiak együttes teljesülése esetén:
 - 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a maga- sabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépít- hető.
 - ebben az esetben a meglévő épületek felé néző épület erre néző homlokzatának homlokzat magassá- ga is legfeljebb 5 m lehet
- (14) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell fi- gyelembe venni.
- (15) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (16) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa nem ültethető..

Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásá- val, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben

beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 3 éven belül a tulajdonos kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell megvalósítani.

- (17) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.

Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik:

a., épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével:

- 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
- 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 30 cm,
- 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 60 cm lehet,

és a homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának $\frac{1}{4}$ részét.

b., épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé legfeljebb 90 cm ehet. Ez alól kivétel az eresz, az előtető és az áttört korlátú erkély.

- (18) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak a telek beépítését és az építészeti követelményeket és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

- (19) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe

- (20) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

- (21) Kialakult állapot esetén:

a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (épületek) magassági értelemben

sem bővíthetők, kivéve a már magastetős épület tetőtér-beépítését, ami a meglévő építménymagasság megtartása mellett megengedhető, valamint a lapostetős többszintes tömbtelkes /úszótelkes/ beépítésű lakóépületet, amely elsősorban alacsony hajlású magastetős formában +1 szinttel bővíthető, az egyéb szabályok betartásával. Ebben az esetben az újabb 1 szint építéséhez szükséges lift építhetőségéhez, amely nyílen arra épületen belül nincs lehetőség, akkor az épület telke a tömbtelek méretéből lépcsőházzal 3x3 m-es területtel bővíthető, a telken belüli gépjármű elhelyezést azonban biztosítani kell, mely a terepszint alatti épületben engedélyezhető, fölötte a telek zöldfelületét vissza kell állítani. Ha az épület(épületek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és ekkor az (1) bekezdés előírásait kell rá alkalmazni.

- b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretet – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ rendezését kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket, kivéve az a., pontban említett többszintes-tömbtelkes beépítést, ahol az előírt építmény-magasság ebben az esetben +3 m-el növelhető. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és rá az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit sajátos (a jelen rendelet IV. fejezetében rögzített) előírások hiányában a szomszédos telkeken, vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, az Étv. 18.§(2) bekezdése szerinti illeszkedési szabályok alkalmazásával az építési hatóság határozza meg, esetenként a városi főépítész, vagy az általa működtetett Helyi / települési / Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. Az építtető, vagy a tulajdonos az építési hatóságtól elvi építési engedélyben kérheti az illeszkedési szabályok tételes meghatározását. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettség minden esetben számszerűen meg kell határozni. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetési övezetben legalább a 550 m², falusias lakóterület rendeltetési övezetben legalább a min. 900 m² teleknagyságot kell biztosítani, ha az övezetre előírt legkisebb telekterület-méret nem alakítható ki, és ha ezzel a beépítés egyéb feltételei biztosíthatóak..

II. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kertvárosias (Lke jelű) lakóterületen üzemanyag-töltő és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, termelő kertészeti építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.

I. A kertvárosias lakóterületen

Az övezet jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertés, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. A rendeltetési egységek a telken úgy helyezhetők el, amennyiben az egy rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 350 m². A 350 m² telekterületől kisebb kialakult telken legfeljebb egy rendeltetési egység építhető.

Az övezetben:

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

Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 4., max. 4 rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 800 m², de az ún. benyúló-, vagy oldalszárnyak egy hasznos szinttől magasabb építésének a kizárásával,

Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendég-szoba- számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

- 3., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító jármű-vek számára
- 4., üzemanyagöltő
- 5., sportépítmény
- 6., a lakóépületet / mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét / a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 7., takarmánytároló építmény.
- 8., terepszint alatti személygépjármű tároló
- 9., a terepszint felett 2 lakószinttől több szintet tartalmazó épület és építmény

II. A falusias lakóterületen:

Az övezet jellemzően az alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykeres, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló és legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. Két rendeltetési egység csak akkor létesíthető, ha a rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 900 m².

Az övezetben:

- 1., lakóépület
- 2., a saját telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények,
- 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- 4., kézműipar építmény,
- 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 7., hulladékudvar helyezhető el.

Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
- 2., sportépítmény,
- 3., üzemanyagöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
- 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a köz-terület felőli, vagy a telek saját lakó-zónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 10 m szélességben telepített fasor ültetésével.

Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., a lakóépületet / mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét / a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 2., nyitott oldalú takarmánytároló építmény.
- 3., a nem saját szükségletű állattartást meghaladóan állattartó épület és építmény

(3) Azon a telken, ahol haszonállat-tartás is van, legfeljebb két rendeltetési egység építhető.

- (4) - L_{Ke} övezetben lévő lakótelken 4 lakásos lakóépületből több nem építhető és az átmenő telkeken is az egyéb szabályok betartásával legfeljebb csak 2x2 lakásos épület helyezhető el. L_{Ke} övezet telkein kivételesen sem helyezhető el nagyobb, mint 4 lakásos lakóépület.
- L_f övezet lakótelkein legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) A lakóterületek saroktelkei oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (6) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (7) Utcafronton lakóépületek ≤ 10,0 m előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése azonban engedélyezhető. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is.
- (8) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 40 m telekrésze.
- (9) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	terület (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	Beépített-sége (%)	Építmény magassága (m)
Kertvárosias L _{ke}	L _{ke} – O	12	60	750	40*	30	4,5-7,5
	L _{ke} - Z	10	55	550	40*	30	4,0-6,5
Falusias L _f	L _f - O	15	60	900	50*	30	-4,5

SZ= szabadonálló, O= oldalhatáron álló, Z= zárt sorú

*= az OTÉK szerinti 40, illetve 50 % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.§. - megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként

Lf esetében legalább 40 %, Lke esetében legalább 50 %.

(10) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a kertvárosias lakóterület terv szerinti új utcák menti, a különleges települési szolgáltató területi és a kertvárosias lakóterület meglévő telkein is csak teljes közművesítettséggel a 9. §. szerint lehet.
- Nem lakás rendeltetésű épületet is minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

(11) A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:

a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utca- kép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.

b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 40 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsó- kertig, de legfeljebb 70 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 25 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

c., A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől mérve.

d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :

- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem.

e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lke övezetben a telek utcai homlokvonaltól mért max. 45,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

(11) Az új építményeket zárt sorú-általános beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni. A telek oldalsó, vagy hátsó telekhatárán álló határfal tűzfalként alakítandó ki. A szomszédos telek felé tetőfelület nem lejthet. Ha az új épület nem foglalja el a

telek teljes homlokvonalát (megszakítással – épül be), akkor a szomszédos épületek között a hézagos zárt sorú beépítést szolgálóan nem éghető anyagú, fala- zott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A közterület felőli kerítés vagy kapuzat legalább az épület első hasznos föld feletti szintjének földm- magasságáig építhető, de maximum 3,5 m magas legyen és legfeljebb 4 m- el lehet alacsonyabb az épületnél. Szé- lessége legfeljebb a homlokvonal 1/3- a lehet, de nem több, mint 6,0 m.

Az épületek közötti távolság ilyen esetben bármekkora lehet, ha azok az I-III. tűzállósági fokozatba tar- toznak, és az egymást átfedő homlokzatok közül legalább az egyik tűzfal, és a másik homlokzaton he- lysiségenként 0,4 m nyílófelületnél nem nagyobbak a meglévő, vagy átalakítható nyílászárók.

A telek oldalsó vagy hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani. A szomszédos telek fe- lé tetőfelület nem lejtethet, ereszt nem alakítható ki.

- (12) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén /kivétel a lakás rendelte- tés, ahol a lakáshoz tartozó 1 db. gk. elhelyezést telken belül kell megoldani/ az önkormányzati parko- lási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben, vagy terepszint alatti é- pítványban kell elhelyezni.
- (13) Ha szabályozási terv másként nem rendelkezik, a telek utcafront felőli első 40 m- e a telek építési helye, melyen belül az első 25 m –en kell elhelyezni a fő rendeltetésű épületet, és a hátsókert felé oldal-, vagy benyúló szárny csak az építési helyen belül, és maximum 4,5 m építmény magassággal nyúlhat be. A szomszédos telek felé nyílás nem nézhet, és ereszt nem alakítható ki. A terepszint alatti építményben elhelyezett teremgarázs, vagy teremparkoló, ha a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, (abban az irányban nem kell a szomszédos terepszinthez képest „magasabbra” alakítani jelen telek terepszint- jét), akkor a telek teljes területét ki lehet jelölni, feltéve, ha a terepszint feletti területe zöldfelületként ala- kítható ki.
Átmenő telkeknél:
 - a) A beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építke- zés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.
 - b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedé- lyezhető,
 - c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.
- (14) Ha a sajátos előírás másként nem rendelkezik, Lke övezetben újonnan a telek utcafronti homlokvonalán utcával párhuzamos gerincű magastetős, legalább 7,5 m és legfeljebb 12,5 m építménymagasságú épü- letek helyezhetők el, a homlokvonal teljes beépítésével (telekhatártól telekhatárig). A 12,5 m maximá- lis építménymagasság csak a tömb jellemzően /legalább 75%-ban/ beépült még üres, be nem épített telkein és csak akkor alkalmazható, ha az illeszkedés miatt az városképi szempontból szükséges, vagy a 17.§. (2) bekezdése a.) pontja alkalmazása válik szükségessé. Tetőtérben csak maximum 1 hasznos szint alakítható ki.
- (15) Kertvárosias lakóterületen a telek beépítésének feltétele a használatba vételig biztosítható teljes közmű- vesítettség. Falusias lakóterületen pedig a részleges

közművesítettség, ahol a korszerű közműpótlóval a szennyvízvezeték kiépítéséig is annak gyűjtése és tárolása a környezetvédelmi előírások betartásával biztosított.

7. §.

A gazdasági területek

- (1) A nagyközség gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató (Gksz) és nem zavaró egyéb ipari gazdasági (Ge) felhasználású, épületek területei Ipari gazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető. A nagyközség területén a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint az esetlegesen védőtávolságot igénylő meglévő mezőgazdasági-üzemi területek a zavaró gazdasági területek övezetébe tartoznak. Ilyenek a terv meglévő Kio-mű-2 jelű területei. Új, a meglévőn kívüli KIo-mű-2 terület Hodász területén azonban már nem alakítható ki.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) jelű terület:
 - a., Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági-kereskedelmi tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 - b., Az övezet területén elhelyezhető:
 - 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %-áig,
 - 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
 - 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - 5., sportépítmény
 - 6., vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi épület és építmény
 - c., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető
 - 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 2., egyéb közösségi szórakoztató épület
- (3) A Ge jelű ipari-gazdasági terület:
 - a., az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a település-gazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő nem zavaró tevékenységek épületei elhelyezésére szolgál.
 - b., az övezet területén az a., pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el.

c., az övezet területén kivételesen elhelyezhetők:

- 1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület szintterület 5 %-a mértékéig,
- 2., az egyéb gazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 10 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.

- (4) Ge jelű területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőző(és)veszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a település gazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (5) Gksz és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet. A területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti felülvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2012. 12. 31.-ig a tulajdonos kötelezettségével el kell készíttetni.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		az építési telek					
			Legkisebb alakítható				legnagyobb	
	Beépítési mód	építési övezet jele	szélessége (m)	Mélysége (m)	terület (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	Építménymagassága (m)
kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gksz	30	50	1.500	25*	50	9,5-12,5
Nem zavaró Ipari		Ge	40	50	2.000	20*	40	-12,5*

SZ = szabadon álló, K= kialakult /arra a mutatóra, amely mellett található/

*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nemszámítandó be

*= az OTÉK szerinti 25, illetve 20 % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.§. - megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként

Gksz esetében legalább 25 %, Ge esetében legalább 20 %

- (7) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani..
- (8) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken belül kell biztosítani.

8.§.

A különleges terület

- (1) A nagyközség különleges területeit a sajátos használatuk szerint települési szolgáltató-ellátó (KIo-tesz) sportolási-szabadidős-rekreációs–rendezvényi (KIo-sp, sz, rek.) célt szolgáló, különleges mezőgazdasági-üzemi (KIo-mű), különleges egészségügyi-szociális szolgáltató (KIo-eü) és különleges hulladék elhelyezési (KIo-h) területek, közösségi-szolgáltató intézmények területei, különleges közlekedési célú épületek, illetve a védőtávolság igényes, vagy védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági növénytermelés és állattenyésztés termékeinek feldolgozására, raktározására, manipulációs tevékenység részére lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.

- (2) Különleges intézményi övezet (Kio)

a., Az övezet a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.

Kio-tesz jelű övezetek a különleges /települési, vagy attól magasabb szintű / központi, szabadidős, oktatási, igazgatási, települési szintű kereskedelmi-szolgáltató, egyházi, szociális, kulturális, egészségügyi, rekreációs és turisztikai intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület >10%-os beépítésével lehet számolni.

b., Az övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzítheti az egyes építési helyekre, illetőleg al-övezetekre.

Kio-tesz-1 övezetben:

- 1., Az övezet jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban települési (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

2., Az övezet területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
- 2., szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetésű épület,
- 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 5., sportlétesítmény,
- 6., többszintes parkolóház és a hozzá kapcsolódó nem önálló üzemanyagtöltő,
- 7., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, valamint más lakások, de csak a földszint feletti (emeleti) szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület ne lépje túl az épület bruttó szintterületének 10 %-át.

3., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető

1. lakóépület

4., Az övezetben kivételesen sem helyezhető el:

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

Kio-tesz-2 övezetben:

- a., Az övezet jellemzően több önálló, de maximum 10 / kivétel az önálló szállás-vendéglátó-szolgáltató épület, ahol a rendeltetési egységek száma a zaj, rezgés, levegő-tisztaság zónahatár-értékek telekhatáron történő betartása mellett maximum 25 / rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az építendő lakásonkénti egy garázs a rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.
- b., Az övezet területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület,
 - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

4., sportlétesítmény,

c., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:

1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,

2., parkolóház és benne nem önálló üzemanyagtöltő,

3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény

d., Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

1., termelő kertészeti építmény,

2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító jár- művek számára

3., lakás az épület földszintjén, az elsőrendű közlekedési célú közterületek felőli oldalon.

4., önálló üzemanyagtöltő

e.,- különleges területen lakás építése, kialakítása esetén max. 4, rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is. Lakás rendeltetés esetén a lakásra vonatkozó előírást kell betartani.

(3) Különleges egészségügyi-szociális szolgáltató övezet (Kio-eü)

a., Az övezet területén a települési és a térségi szintű egészségügyi- szociális-szolgáltató- ellátó létesít- mények bentlakásos és nappali bejáró /kórház, szanatórium kivételével/, védőtávolságot, védőterü- letet nem igénylő épületei és építményei, létesítményei helyezhetők el.

b., Az övezetben elhelyezhető a fenti tevékenységi célú létesítmények saját ellátásához szükséges nem zavaró gazdasági célú épület és építmény, védőtávolságot nem igénylő alternatív energia termelő és szolgáltató létesítmény, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges növényház, kisebb állattartó épület, mely a saját célú igények kielégítésére szolgál.

(4) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló övezet Kio-h)

a., Az övezet területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. A szilárd hulladék csak a válogatás-szortírozás és továbbszállítás előtti ideiglenes tárolás ún. átmeneti területe, ahol a védőtávolságot nem igénylő tevékenység a környezetvédelmi előírások betartásával végezhető.

(5) Különleges sportolási célú övezet (Kio-sp)

- a., Az övezet területén a legalább települési szintű sportolási célú épületek és építmények helyezhetők el.
- (6) Különleges szabadidős-rekreációs és turisztikai-idegenforgalmi célú területek (Kio-sz, rek.)
 - a., Az övezet területén a nagyterjedésű, területigényes szabadidős célú, rekreációs és sportolási célú tevékenységek épületei és építményei helyezhetők el.
- (7) Különleges mezőgazdasági-üzemi területek (Kio-mü)
 - a., A terület övezetén a védőtávolságot nem igénylő kisebb majorok, mezőgazdasági üzemi telephelyek, tanyák helyezhetők el (Kio-mü-1), valamint
 - b., A védőtávolságot igénylő, de a saját telkén az túl nem terjeszkedő, a szomszédos telkek határán már védőtávolságot és védőterületet, övezetet nem igénylő tevékenységek ellátására szolgáló épületek helyezhetők el.

A (Kio-mü)-2jelű zavaró hatású meglévő (mezőgazdasági-ipari) gazdasági terület:

- 1., az övezet a jelentősebb mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
 - 2., az övezet területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
 - 3., a zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felelőli oldalakon min. 30 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.
 - 4., az övezet területén kivételesen sem helyezhető el
 - 1., lakóépület
 - 2., egyházi, szociális, kulturális és sportolási célú épület és építmény
 - 5., A meglévő KIO-mü övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottsága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető.
- (8) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közműpótlóval biztosított energia-ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
 - (9) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		Az építési telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsé ge (%)	az épület legnagyobb építmény- magassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldfelülete %	A telek minimális területe m ²
Különleges település- üzemeltetési- szolgáltató	szabadon álló	Kio-tesz- 1	40*	4,5-9,5	40	2000**
	oldalhatár on álló	Kio-tesz- 2	40	4,5-7,5	40	650
Különleges egészségügyi- szociális-ellátó- szolgáltató	szabadon álló	Kio-eü	30	4,5-7,5	40	K
Különleges mezőgazdasági- üzemi	szabadon álló	Kio-mü-1	30	4,5-9,5	40	K***
		Kio-mü-2	35	4,5-12,5	40	2500
Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló.		Kio-h	20	9,5*	40	K**
Egyéb különleges közösségi szolgáltató (sportolási) intézmény		Kio-sp	10	4,5-8,0**	40	4000**
Különleges szabadidős- rekreációs célú		Kio-sz- rek	10	3,0-7,5	30	20000

K= kialakult telekterület (csökkenteni nem, de bővíteni lehet)

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló, SZ= szabadonálló

Az 500 m²-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m²-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el.

* = a beépítettség oktatási-nevelési egészségügyi létesítmény építésekor, kialakításakor legfeljebb 25%,

KIo-tesz-2 övezet területén 0 m hátsókert tartandó a kialakult telkeken, amennyiben a telekalakításra lehetőség nincs, és a telken kialakítható legfeljebb 15,0 m mély építési hely biztosítása csak akkor lehetséges, amennyiben a telek beépíthetősége csak a hátsókert méretének csökkentésével, vagy elhagyásával lehetséges. Ebben az esetben a hátsókertnek fenntartható 6,0 m hátsó teleksávban csak legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épületrész, a hátsókerti telekhatárra nyílással nem rendelkező módon engedélyezhető, az egyéb előírások betartásával.

K= kialakult, arra a mutatóra, amely mellett található, a telek tovább nem osztható

** = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda ...stb. építménye lehet maximum 9,5 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m.,

*** = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke bővíthető
A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
- új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

- (10) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését sem akadályozza.
- (11) A kialakult építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telkein, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti telkeken (1-1 szomszédos telken) alkalmazható, az illeszkedés érdekében, és az övezetre előírt max. építmény magasságtól legfeljebb 1,5 m-el, a magasabb épület irányába el lehet térni.
- (12) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.
- (13) A KIo-tesz övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

- a., - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadon-állóan, valamint oldalhatáron állóan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építtetői szándék és a lehetőség szerint), de az övezeti egyéb előírások betartásával.
- b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m előkertet jelent, és a vonatkozó te- rületek előírása biztosítására a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmoz- dulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb, mint 0,0 m előkertű és építési vonalú öveze- tekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás setén és a szabályozási terv szerint a telek díszter hasznosítását írja elő, a díszter területet is közhasználatra átadott magánterületként kell ke- zelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterülete a telek területébe azonban beszámítható.
- c., - az utcai épület(ek) mögötti épület(ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá kereszt szárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban sza- badon állóan is elhelyezhetők. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építmény ma- gasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő hom- lokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a kereszt szárnyak között, és átme- nő teleknél a két utcai épület között).
- d.,- Épületrész a közterület fölé az 5.§. (17) szerint nyúlhat ki.
- e.,- A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- f.,- Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
- g.,- oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon ál- lóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehe- tővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.
- (14) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Új, nem védett területen lévő övezetben magastetős és alacsony hajlású magastetős é- pület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult terü- leten a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30°, maximum 45 ° lehet. Műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területen az építés feltételei és az illeszkedés elvi építési engedély során tisztázható, a települési főépítész, vagy az általa működtetett települési építészeti tervtanács állásfoglalását figyelembe véve.
- (15) A KIo terület-felhasználású övezetek területén a szabadon-álló telepszerű beépítési módban a 10.000 m²-t meghaladó területű telken az egységes építészeti megjelenés

biztosítása és az ésszerű telek- használat érdekében az építés csak az építési helyeket rögzítő szabályozási terv alapján engedélyez- hető. Tetőtér-beépítés esetén csak 1 tetőtéri hasznos szint alakítható ki.

A beépítésre nem szánt területek

9. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) Kötőpályás közlekedési terület (Kö-v)
 - a., Az övezet a vasúti közlekedés és létesítményei elhelyezésére szolgáló terület.
 - b., Az övezet területén elhelyezhetők:
 - 1., az egyéb országos vasúti törzshálózat működéséhez szükséges létesítmények és építmények
 - 2., az országos, a vasúti-vasútüzemi közműhálózat, hírközlés-adatszolgáltatás közmű létesítményei

a vasútüzemi tevékenységhez, a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési, biztonsági és környezetvédelmi célú építmények, valamint a közlekedési területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez is kapcsolódó egyéb kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szol- gáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
 - 3., mindennemű közúti közlekedési létesítmény és építmény a vasútüzem sajátos és szakmai előírá- sai betartásával, ezek csomópontjai, vízelvezetési létesítményei
 - 4., a közlekedést kiszolgáló közlekedési vendéglátó, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület és létesítmény és épület, a telek legfeljebb 2 %-os beépítésével, és legfeljebb 7,5 m –es építmény- magassággal, melytől a sajátos vasútüzemi technológia, az azt kiszolgáló gazdasági építmények esetén kivételesen el lehet térni legfeljebb 16 m megengedett építménymagasságig, az egyéb szakmai előírások, a katasztrófa-védelmi sajátos előírások, a tűzvédelem előírásai betartásával
- (3) Általános közlekedési övezet (Köu)
 - a., Az övezet a közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
 - b., Az övezet területén elhelyezhetők:

- 1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.
 - 2., a közlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 2 %- os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építmény ma- gassággal
 - 3., az övezet területén vegyes forgalmú út és díszter a szabályozási terv szerinti helyeken közlekedési és kertépítészeti engedélyes terv szerint kialakítható. A díszter és a vegyes forgalmú közlekedési célú területen a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöld- felületei és kertépítményei megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkola- ton más-más színnel jelölhetők. A műemléki környezetben és területen kialakítandó díszter és ve- gyesforgalmú út, közterületi parkoló engedélyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véle- ményét be kell szerezni.
 - 4., A kertvárosias lakóterületek kiszolgáló útjai lakó-pihenő övezetek is egyben, melyeket ennek meg- felelően kell kialakítani.
 - 5., Az országos fő- és a mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.
 - 6., A 471-es főút területén a burkolat két oldalán min. 10-10 m szélességű, a gyalogos járdát is magá- ban foglaló zöldfelületet, ún. zöldfolyosót kell kialakítani.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint ta- golódik:

Neve	szab. Szélessége
------	------------------

Az M49-es autópálya első ütemben megépült tengelye két oldalán csak a főutak külterületi szakaszára vonatkozó előírásnak megfelelő 100-100 m sávban kijelölt védőterület biztosítása kötelező. Ahol a kialakult állapotban ebbe a sávba épület kerül, azt a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő védelemben, lakás használata esetén legalább zajvédő fal kiépítésével védeni szükséges, melyez az út területén belül, az út építetője, tulajdonosa kötelezettsé- gével kell megvalósítani az út használatba vételéig korlátozott az építés szempontjából a terület használata.

a, autópálya	- az M49-es autópálya	terv szerint
b., országos főutak:	- a 471. számú főút	22,0 (K) m
c., országos mellékutak :	- a 4917. sz. Kántorjánosi-Nyírkáta, - a tervezett Hodász-Nyírmeggyes települési összekötő út	18-22,0 (K) m

- és a tervezett Hodász-Jármi települési összekötő út 18-22,0 (K)
m

K = kialakult

d., települési gyűjtőút: - az Árpád u. a Rákóczi F. utca,
- a Hunyadi utca
- az Arany J. utca, a Liszt F. utca,
- a Kossuth L. utca belterületi szakasza 16,0-22,0 m
(K)

e., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes-forgalmú utak

a terv szerinti térbeli rendben. 6, 12-16 m
(K)

f., kerékpárutak az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül

- (5) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet épít- ményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati ér- tékét.
- (6) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 471 és a 4917 számú utakat önálló ke- rék- párúttal, a Köu-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útbur- kolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában sze- gély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Köu-k övezetű ki-szol- gáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A Köu-v utak vegyesforgalmú utak, melyek burkolatát az út te- rületén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.
Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.
- (7) A nagyközség vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint a- latti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 8 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.
- (8) A település közlekedési és közműterületei közterületek.
- (9) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a gazdasági egyéb terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken föld- be kell helyezni.

Általános közmű előírások

- (10) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:
 - a.) a vízellátás,
 - b.) a szennyvízkezelés

- c.) a csapadékvíz- elvezetés,
- d.) a földgázellátás,
- e.) a kábeltelevízió,
- f.) a táv- és a hírközlés létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

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

- (11) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (12) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és a felhasználásáról gondoskodni kell.
- (13) Beépítésre szánt területeken, ahol a vezetékes közművek kiépültek, azokra 2 éven belül rá kell kötni.
- (14) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

Ágazatonkénti közmű előírások

(15) Vízellátás

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

(16) Vízvezetés:

- a., A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága legfeljebb 300 m,
- b., Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak az illetékes hatóságok által előírt megfelelő kezelés után engedhető be.

(17) Földgázellátás

- a., Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alárendeltebb / a közterület felől nem látszó / homlokzatára kell szerelni.
- b., A biztonsági sávon, illetve védőterületen belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

A zöldterületek és a zöldfelületek

- (1) A nagyközség zöldterületei a közparkok, közkertek és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ide- iglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, és a díszparkokban a test- edzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöld- felülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A Kossuth L. utca és a Petőfi S. utca melletti zöldfelület 50 %-án közcélú parkoló alakítható ki, a terepszint magasságának változatlanul hagyásával, kertészeti engedélyes terv alapján.

KÖZPARKOK

- (4) Pihenő park (települési szintű park) övezet (Z-kp)
 - a., Az övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, kivétel a Fő tér (Kossuth u- Petőfi S. u. találkozásánál), ahol tornapálya, játszótér nem alakítható ki.
 - b., Az övezet területén épület nem helyezhető el, és közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
 - c., A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (5) Az övezet területén az épület elhelyezését és kialakítását a környezetbe illeszkedés igazolására szolgáló elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- (6) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek léte- síthetők.
- (7) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.
- (8) Helyi, területegység szintű közcélú zöldfelület a közkert, melynek legalább 50%-a zöldfelületként alakí- tandó ki, rajta járda, vendéglátó és pihenő kiülő-terasz, játszótér, vízfelület elhelyezhető. Épület azonban nem. Területén, ideiglenes jelleggel árusító felület /alkalmi piac, rendezvényi cél esetén mobil árusító épít- mény engedélyezhető.

11. §.

Az erdőterület

- (1) A nagyközség erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev, vala- mint gazdasági Eg erdők.
- (2) A védelmi-jóléti rendeltetésű erdőt (Ev) tömören, 100 %-o s lombkorona-fedettséggel, a gazdaságát a gaz- dálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:
 - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, vala- mint őrházakat, és

- az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási- kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %- os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) Hodász (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) A település erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább:
a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz-ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (6) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek- amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek -a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25m²-el bővíthetőek, korszerűsíthetőek. A megtartható épületek a saját területükön átépíthetőek.

12. §.

A mezőgazdasági terület

- (1) Hodász mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :
- a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg
 - b., MKor jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,
 - c., MK jelű kertes övezetben /jellemzően a korábbi zártkerti területek/ terület, építmények közül csak a mezőgazdasági kertes műveléshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)

- a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

- 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
- 1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
- 1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

- 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - 2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
 - 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, illetve maximum a 3000 m²-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. A 150 m²- épületet meghaladó beépített területű telek csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Természetvédelmi és természeti területen új birtok- központ nem alakítható ki.
 - d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
 - e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.
 - f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
 - 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a, és
 - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.

g., Az övezet területén sem a fő-és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem a- lakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó terület-használat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.

h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

- (3) A meglévő KIo-mű /mezőgazdasági- üzemi/ területeken a meglévő telek beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.
- (4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.
- (5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.
- (6) A nagyközség Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül, az egyéb vonatkozó előírások betartásával.
- (7) Mezőgazdasági kertes (MK) övezetben
 - a., Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
 - b., Az övezet területén az állattartás és növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg az azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:
 - 1., A 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - 2., A 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 3., Az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági építmény (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - 4., lakóépület nem építhető.
 - 5., Szántó, gyeperő, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
 - c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %-át, és a beépített terület a 300 m²-t sem

- d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel.
- e., Újonnan legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani, és a tetőtömeg 1/2-e lehet összetett tető is.
- f., Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is van már, és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m² beépített nettó területtel.
- g., A mezőgazdasági kertes területen 0,5 m-t meghaladó terepszint változás nem engedélyezhető, kivéve ha a vízügyi hatóság a belvízrendezés miatt azt külön nem engedélyezi, vagy elő nem írja. A fenti megváltoztatott terepszint a telek maximum 10%-án, és a szomszédos telket, annak kialakult terepszintjét nem érintően történhet.

(8) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (MKor)

- a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
 - 2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel
 - 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel
 - 2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
- c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.

- d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30 %-os lehet
- e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- h., Az övezet területén elhelyezhetőek:
 - 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
 - 2., a köztárgyak,
 - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

13. §.

A vízgazdálkodási területek

- (1) A település vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt, a terület rendeltetészerű használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet engedélyezni.
- (6) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (7) Az övezetben kivételesen az egyéb jogszabályok előírásait is betartva sportlétesítmények is elhelyezhetők.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

14. §.

A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A nagyközség jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: Északon, a 08/1-10 egy része, a 09/1-15 egy része, 010, a 014/11-17 egy része, K-en a 019/1-7, a 021/10-16 egy része, a 069/5-6, ÉNY-on a 0146/13-18, a 0146/23-35 egy része, Ny-on a 0146/43-46, a 0139/11-12 egy része, a 0136/2-6 egy része lakóterület változása miatt növekszik. A lakóterületek terv szerinti igénybevételéhez nem kell feltétlenül a belterületbe vonást elvégezni, azt a területnek a terv szerinti megvalósult beépítése előtt illetve után egyszerre, vagy tömbönként folyamatosan is végre lehet hajtani.

A nagyközség D-i részén a 0124/6 hrsz egy részének igénybevételével a külterület beépítésre szánt területe növekszik a lakóterületek növekedése miatt.

Ugyancsak nő a külterület beépítésre szánt területe az É-i részen gazdasági egyéb terület növekedése miatt a 05/1-15 hrsz, Délen a 0110/4-11, a 0111/1-2, a 0111/6-13, a 0111/17 telkek igénybevételével. A 0110/12 hrsz-ú telken pedig a kereskedelmi-szolgáltató terület kialakítása miatt.

A 0103/5 hrsz-ú telken a szennyvíztisztító telep kialakítása, a 0134/15, a 0135/3 és a 0236/4 hrsz-ú telken különleges szabadidős célú terület miatt változik a külterület beépítésre szánt területe.

A település K-i, ÉK-i részén a 021/1-9, a 023/1-9, a 025/2, a 025/28-34, a 025/47-55, a 068/1-6, a 071/1, a 069/1-3 és a 069/14-15 hrsz-ú telkeken a különleges mezőgazdasági-üzemi területek kialakításával a kül- erület beépítésre szánt területe nő. A meglévő, kivont külterület beépítésre szánt területe a szabályozási terv szerint meglévő külterület beépítésre szánt terület.

- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.
- (3) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez vi- szonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a Kulturális Örökség- védelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti ku- tatásoknak megfelelően a jelen szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

15. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 9. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 10. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével a terv elfogadásának idején már meglévők esetében 2012. 12. 31.-ig, a terv szerint kialakulók esetében pedig a megvalósításuk ütemében, a megvalósításuk után legfeljebb a 2.vegetációs időpont végéig el kell készíteni.
- (3) A nagyközség értékvédelmi, településképi övezeti előírásai hiányában a közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5 m-t, a felülete pedig nem lehet nagyobb 2x2m²-nél, illetve a közterületi homlokfelület 10%-ánál, kivéve a logot, melyet a bejegyzése nagyságának megfelelő arányban lehet elhelyezni, illetve az időszakos (nem gazdasági célú) közérdekű közleményeket, a települési rendezvényeket és információkat tartalmazó hirdetést, oktatási és kulturális rendezvényeket, A felület meghatározásakor az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő /egy homlokzati felületen található/ hirdető berendezések, hirdetések együttes felületét kell érteni. Értékvédelmi területen, illetve főutak területén óriás-reklám, gigantposzter nem helyezhető el.
- (4) A 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, a meglévők védelméről pedig gondoskodni kell.

16. §.

Az érték- és a környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes területfelhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a) a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közsatornába,
 - b) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyező anyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a “kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterület beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.

- (4) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny” terület.
- (5) A település zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a tulajdonos kötelezettségével megvalósítandó, a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (7) A régi szeméttelp rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 2 éven belül, de max. 2012. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette meglévő lakóterületek a rekonstrukciót követően, környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével fejleszthetők.
- (8) A nagyközség igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó épületének homlokvonala előtt 1 m-el nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
 - a., csendes övezet: a HNP által védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
 - b., átlagos érzékenységgű övezet: minden más települési terület,
 - c., nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
- (9) Hodász igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (10) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlő-fásítással kell ellátni.
- (11) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

A települési értékvédelmi és esztétikai előírások

- (13) Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az országos műemlékvédelmi hatóság engedélyével lehet.
- (14) A településszerkezeti helyi védelmi övezetben / a gyűjtőutak által meghatározott településközpontban:
 - a., az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m (csúrgó-) távolságra kell elhelyezni (kivételezést képeznek azok a saroktelkek, amelyeken az építési vonalra helyezés kötelezettsége miatt az épületek az oldalhatárra nem kerülhetnek. A tető 30-42 fokos hajlásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtető, vagy csapottkontyos (úgynevezett kanfaros) tető legyen, a héjazat pedig égetett agyag, vagy betoncserép. Az épület szélessége az utcafronti zárt sorú beépítésű területek kivételével (traktusmélysége) legfeljebb 8,0 m lehet,

- b., a telken legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. A melléképület a főépület mögött helyezhető el, az oldalsó telekhatártól olyan távolságra, amilyenre az utca felőli épület kerül,
- c., az épületeket világos pasztell színre kell színezni. Az építési engedélyezési tervnek épület homlokzat színezési tervet is tartalmaznia kell,
- d., az utcai kerítés (kivéve a „hézagos zárt sorú beépítésű épület utcafronti zárt kerítése), és az oldalhatáron álló kerítésnek az előkert szakasza alacsony lábazatú, legfeljebb 1,8 m magas, faanyagú legyen, tömör, vagy legfeljebb 20 %-os áttörtséggel, lazúr bevonattal,
- e., telekösszevonással újonnan 2000 m²-nél nagyobb területű lakótelek nem alakítható ki.
- f., a közterületről látható (utcai és oldalkert felőli) homlokzatok felújítása csak teljeskörű lehet, részleges nem. A homlokzat-felújítást bejelentési kötelezettség terheli.

17. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
 - a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket), a díszter tervezett bővítési területét
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek és tervezett közterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeket. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.
- (3) Az Önkormányzat javára elővásárlási joggal terhelt területek a helyi természeti védelem alatt lévő területek, valamint a Kállói vár területére eső, és a Szabályozási terven jelölt telkek és épületek. A kisajátítási joggal terhelt területekre a kisajátítás megkezdéséig az önkormányzat javára elővásárlási jogot lehet bejegyezni.

IV. fejezet

A NAGYKÖZSÉG EGY-EGY TERÜLETÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

18.§.

V. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19.§.

A rendelet OTÉK-on túli sajátos fogalmai

A rendelet alkalmazása során:

- (1) Adottságtól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetekre jellemző beépítési módra utal. Az ilyen övezetekbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és már jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
- (2) Állatkifutó: Az állatoknak olyan mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt, de az építési helyen belül, amely általában 2x2 m-nél nem nagyobb.
- (3) Értékvédelmi övezet: A sajátos értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Megkülönböztethetők aszerint, hogy:

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

- (4) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, ahol:

- a.) a, facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
- b.) kutatás,
- c.) gyeperősítés és felújítása
- d.) nád és más növényzet égetése,
- e.) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
- f.) bármilyen építési tevékenység,
- g.) művelési ág megváltoztatása, valamint
- h.) természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak a jegyző hozzájárulásával történhet.

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

- (5) Hulladékudvar: a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított védőtávolságot nem igénylő olyan terület, ahová a helyi lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközöket, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.
- (6) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési övezet, amelynek építészeti karaktere előnyös és megtartható módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- (7) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú is. Ebben az esetben közhasználat elől elzárni nem lehet

- (8) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- (9) Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott egyéb területek tartoznak. Ilyen lehet például az egészségügyi- szociális- turisztikai erdő, vagy a belterületi véd- erdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
- (10) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe. (lásd OTrT)
- (11) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építéséhez a terület biztosítása.
- (18) Lakótelepi tömbtelek területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így, lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
- (19) Melléképületek: A rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (20) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás – manipulálás építménye.
- (21) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy az ott kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmazhat, mint a kialakult területen.
- (22) Ömlesztett - anyag tároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (23) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m², valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
- (24) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egyenél több, egymással 0 foktól eltérő szöget bezáró határvonallal érintkezik.
- (25) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- (26) Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, a Földhivatali nyilvántartásban albetétben” elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető.
- (27) Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár vonala.
- (28) Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítés- re nem szánt terület határol.
- (29) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen Szabályzat jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak, de a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
- (30) Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 30,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.
- (31) Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való közvetlen kapcsolat hiányzik, a telekméret, a beépítettség eltérő mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek. Újonnan úszótelek nem alakítható ki.

- (32) Várospolitikai övezet: Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások egysége. Az ösztönző előírások csak közösségi jellegű fejlesztést támogathatnak plusz rendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével), normatívan, és az általános, OTÉK-ban meghatározott maximális értékeket nem túllépve.
- (33) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (34) Övezet: Olyan területegység, ahol egy-egy szempontból történő előírás az érintett telkekre azonosak.
- (35) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alaprendeltetése szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent, vagy azt kiegészíti.

20.§.

Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról:

A szabályozási tervek:

- a., építési előírásait, ha azok nem illeszthetők a jelen előírások kereteibe annak módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és módosításaként.
- b., a szabályozási terv lapját a jelen előírás 2. sz. mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként rendelettel kell jóváhagyni.

Záró rendelkezések

21.§.

A rendelet alkalmazása

- (1) A Hodász nagyközség területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2010. július 01.-én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

Hodász, 2010. március 22.

1. számú függelék:
Hodász nagyközség helyi jelentőségű természeti értéi

és védetté nyilvánított épületei, a telken belüli növénytelepítés szabályai

A nagyközség területén:

Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények:

- a református templom
- a Komoróczy kúria

A műemléki környezete: a terv szerinti Mk-jelű települési központi terület

Helyi védelemre alkalmas épületek, építmények:

- Római katolikus templom épült Csaba László tervei szerint 1973(?) - ban
- Görög Katolikus Cigánytemplom épült Csanády Gábor DLA tervei szerint 1995-ben
- Görög-katolikus templom épült Csanády Gábor DLA tervei szerint 1997-ben

Hodász régészeti területei

Hodász régészeti topográfiája

lelőhelyszám	határnév
1.	Balogh tag
2.	református templom
3.	Széchenyi u. 10.
Azonosítatlan 1.	Ruszakai kert
Azonosítatlan 2.	Kántorjánosi szög, Muszáj-tag
Azonosítatlan 3.	Hetény-középkori falu
Azonosítatlan 4.	Tárkány-középkori falu
Azonosítatlan 6.	Koppánytelke-középkori falu
Azonosítatlan 7.	Ruszka-középkori falu

Országos védeltséget élvező területek:

Fontos ÉTT-ek térségei

7.2.3.	Dél- és Kelet-Nyírség	
Szabolcs-Szatmár-Bereg	13019	Hodász