

## Helyi Építési Szabályzat:

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### LAKÓTERÜLETEK

#### **30. Általános előírások a lakóterületekre**

43.§ (1) Lakóterületen az építési helyen belül a tűzvédelmi távolságok betartásával több különálló épület is elhelyezhető.

(2) Az előkert mértéke új kialakítású telektömbben, beleértve a telekújraosztást is, 5 m, amennyiben jelen rendelet másképpen nem rendelkezik, meglévő beépítés esetén a kialakulthoz igazodó.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert min. 4,5 m, szabadon álló beépítés esetén az oldalkert a megengedett épületmagasság értékének fele, de min. 3,0 m. A hátsókert minimum értéke 6 m, amennyiben a jelen rendelet másképpen nem rendelkezik.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, építményeket a telekhatártól 1 m távolságban kell elhelyezni és épületszerkezet nem nyúlhat át a szomszédos telekre.

44.§ (1) Lakótelekhez tartozóan kerítést az utcavonalon és a telek jobb oldalán kell létesíteni, valamint a hátsó oldal kapcsolódó felén. Kialakult, oldalhatáron álló beépítés esetén a saját kerítést lehet a beépített oldalhatárra helyezni.

(2) Lakótelken a vonatkozó jogszabályokban meghatározott állattartó épületet a telek hátsókertjében lehet elhelyezni. 30 m-nél kisebb telekmélységű lakótelken nem helyezhető el haszonállattartó épület, melléképület.

(3) Lakótelken nyílt trágyatároló, híg trágyatároló nem helyezhető el.

45.§ (1) A jelen előírások, illetve az OTÉK előírások által meghatározott építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész nem bővíthető, de állagmegóvása megengedett.

(2) Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve a) a Völgy utca és a Bartók Béla utca találkozásától északra levő kertvárosias lakóterületen, ahol a minimális nyélszélesség 4 m, nyélhosszúság 50 m lehet. Amennyiben két szomszédos telek nyele egyenként eléri az 5 m-t, min. 10 m szélességű magánúttá egyesíthető.

b) olyan, már meghatározó módon felosztott és 95%-ban beépített telektömbben, ahol a kialakult telekadottságok, valamint egyéb meghatározó tényező (pl. vasútvonal) miatt a területet feltáró út nem alakítható ki és a tömbre vonatkozó építési előírások érvényesíthetők a nyeles telek kialakítása esetén is.

(3) Meglévő telkek újraosztása esetén a saroktelkek minimális telekszélessége az építési előírásokban meghatározott minimális telekszélesség 5 m-rel megnövelt értéke kell, hogy legyen.

46.§ A lakóterületen a melléképítmények közül

a) építhetők

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

g) állat ól, állatkifutó,

h) trágyatároló, komposztáló,

i) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

j) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint

k) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint

l) felszín alatti folyadék- és gáztároló.

b) nem építhető az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### **32. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

48.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) sport és

f) az építési övezetek 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein, a vonatkozó feltételek biztosítása esetén állattartást szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterületen legfeljebb **2 lakásos** lakóépület helyezhető el.

(4) Azon építési övezetekben elhelyezkedő meglévő közösségi funkciójú épületek esetén, ahol a meglévő beépítettség nagysága meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb megengedhető beépítettség mértékét, az az átépítés esetén is megtartható és a meglévő épületek, amennyiben nem lakófunkciót tartalmaznak (pl. intézmények, egyházi, közösségi épületek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek) a megengedett legnagyobb épületmagasságig bővíthetők.

49.§ (1) Az **Lke** kertvárosias lakóterületeken új telekalakítások esetén, beleértve a telekújraosztást, az előkert mérete 5 m, meglévő, kialakult állapot esetén a kialakult állapothoz illeszkedő.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum értéke 4,5 m.

(3) A kertvárosias lakóterületen a **mellékletben** területileg lehatárolt építési övezetekben a melléklet **Lk-SZ-6** (régii Lke-III-Sz-4/2N)\* szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Kertvárosias építési övezetben lakóépület elhelyezése csak teljes közművesítéssel lehetséges. A közcsatorna hálózat kiépítéséig zárt közműpótló berendezés létesíthető, de ebben az esetben csak egy lakás alakítható ki telkenként.

(2) **Lke-SZ-6** (és **Lke-SZ-8**) jelű építési övezet (**Naprózsa lakópark**) további előírásai:

a) telkenként legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el;

b) a zöldfelületet legalább kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti;

c) az építési övezetben lévő telkek kiszolgáló útjai mentén legalább egyoldali fásítás szükséges.

(\* A Település Szerkezeti Tervet jelenleg módosítják. Az újonnan létrejövő **Lke-SZ-8** övezet a lkp. bejáratánál levő Árványhaj u. és Galagonya u. jobb oldalán, a 4047—4096/3 Hrsz. közötti telkeket jelöli. Az **Lke-SZ-6** övezethez képesti különbség csak a megengedett legnagyobb épületmagasság, mely az **Lke-SZ-8**-nál **7,5 m** lesz. )

## 2. Kertvárosias lakóterület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>Lke-SZ-K</b>	SZ	600	K	30	0,6	40	50	3,0	K
<b>Lke-SZ-1</b>	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
<b>Lke-SZ-2</b>	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
<b>Lke-SZ-3</b>	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
<b>Lke-SZ-4</b>	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
<b>Lke-SZ-5</b>	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
<b>Lke-SZ-6</b>	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
<b>Lke-SZ-7</b>	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
<b>Lke-O-K</b>	O	550	16	30	0,6	40	50	3,0	K
<b>Lke-O-1</b>	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
<b>Lke-O-2</b>	O	1250	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5

SZ- szabadonálló beépítés, K – kialakult, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zárt sorú beépítés  
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképületeket

## VEGYES TERÜLETEK

### 34. Településközpont vegyes terület (Vt)

53.§ (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport rendeltetést is tartalmazhat

(3) A településközpont területen a melléképítmények közül

#### a) építhetők:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,

- ac) hulladéktartály-tároló,
- ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- ae) kerti építmény,
- af) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- ag) trágyatároló, komposztáló,
- ah) gépkocsi és egyéb tároló, vagy ezek épülete valamint
- ai) mosókonyha, nyárikonyha épülete, valamint
- aj) felszín alatti folyadék- és gáztároló.

**b) nem építhető**

- ba) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- bb) állat ól (kutyaól kivételével), állatkifutó,
- bc) az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

54.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert minimum 6,0 m, amely a tényleges épületmagasság mértékéig, de legfeljebb 4,5 m-ig csökkenthető.

(3) A településközpont vegyes területen a **mellékletben** területileg lehatárolt építési övezetekben a **melléklet „Vt-SZ-10”** ( régi Vt-SZ-2N)\*\* szerinti határértékeket kell alkalmazni.

(4) Az építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

**(2) A Vt-SZ-10 (régi Vt-SZ-2N) jelű építési (Naprózsa lakópark) övezet további előírásai:**

- a) telkenként több rendeltetési egység, a legkisebb kialakítható telekterületenként legfeljebb két önálló lakást tartalmazó épület helyezhető el a lakáson kívül elhelyezhető rendeltetési egységgel egyidejűleg vagy azt követően;
- b) a zöldfelületet kétszintes, összefüggő növényállományként kell kialakítani, amely a gyepesítés mellett a zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-e utáni 1 db nagy lombkoronájú fa ültetését jelenti;
- c) az építési övezetben lévő telkek kiszolgáló útjai mentén legalább egyoldali fásítás szükséges.

(\*\* A Település Szerkezeti Tervet jelenleg módosítják)

#### 4. Településközpont vegyes terület

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek						Az épület megengedett	
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m		
Vt-K	SZ	K	-	30	1,5	40	40	3,0	K
Vt-SZ-1	SZ	800	18	10	0,5	10	70	3,5	5,5
Vt-SZ-2	SZ	800	20	30	1,0	40	40	3,5	7,5
Vt-SZ-3	SZ	3000	-	25	1,0	35	50	4,5	7,5
Vt-SZ-4	SZ	1000	-	25	1,0	35	20	4,5	12,5
Vt-SZ-5	SZ	1000	-	60	2,4	70	20	4,5	12,5
Vt-SZ-6	SZ	1000	20	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-SZ-7	SZ	550	16	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-8	SZ	1000	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-9	SZ	1000	18	20	0,6	20	50	3,0	7,5
Vt-SZ-10	SZ	800	18	40	1,0	40	30	3,0	7,5
Vt-SZ-11	SZ	1000	18	40	1,4	50	30	4,5	10,0
Vt-O-1	O	800	16	40	1,4	50	30	3,5	7,5
Vt-Z-1	Z	800	16	40/sarok- telken 65	1,6	50/sarok- telken 75	20	3,5	10,0
Vt-Z-2	Z	1500	30	30	1,6	40	20	4,5	12,5
Vt-SZ-K	SZ	600	-	30	1,4	40	40	3,0	K

K - kialakult, SZ - szabadonálló beépítés, O – oldalhatáron álló beépítés, Z - zárt sorú beépítés  
Az épület megengedett legkisebb épületmagassága\* - kivéve a melléképületeket