

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
- rendelettel jóváhagyandó munkarész -

HARKÁNY Város Önkormányzat Képviselőtestületének
1/2007. (II.06.) sz. számú rendelete
a Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről
Egységes szerkezetben a 8/2010.(VI.29.) és a 24/2013.(XII.30.) számú rendeletekkel

Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 10. § (3) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Csarnóta község Önkormányzata,
- Siklós város Önkormányzata,
- Márfa község Önkormányzata,
- Kovácshida község Önkormányzata,
- Ipacsfa község Önkormányzata;
- Goricza község Önkormányzata;
- Szava község Önkormányzata;
- Túrony község Önkormányzata;

továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 3. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze,
- Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve,
- Baranya Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,
- Baranya Megyei Kormányhivatal - Növény és Talajvédelmi Igazgatóság,
- Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar,
- Baranya Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság,
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság,
- Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- Baranya Megyei Földhivatal,
- Baranya Megyei Területfejlesztési Tanács,
- Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,
- Baranya Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi Igazgatóság,
- Pécsi Bányakapitányság,
- Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság,
- Közükezelő – Baranya Megyei Területi Igazgatóság,

valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Harkány Város Önkormányzat Jegyzője, mint építésügyi hatóság véleményének kikérésével az 1/2007. (II.06.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: R.) az alábbiakat rendeli el:¹

¹ Képviselő-testület a bevezető részt a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el.
Hatályos: 2014.január 30.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) E rendelet hatálya Harkány város közigazgatási területére (továbbiakban: a terv területe) terjed ki.

(2) A terv területén területet felhasználni, telket alakítani, bármely építési munkát végezni, út egyéb közlekedési létesítményt, valamint bármilyen közművezeték elhelyezni, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, terep és vízrendezési tevékenységet végezni valamint ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet, valamint a rendelet mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV, az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig az Étv. és az OTÉK rendelkezései szerint szabad.

~~(3)~~

~~(4)~~

~~(5)~~

~~(6)~~

~~(7)~~

~~(8)~~

~~(9)~~²

(10) A rendelet alkalmazása során az Étv-ben és az OTÉK-ban meghatározottakon felül az alábbi fogalmak használata engedélyezett:

a) Főépület fogalmai:

Főépület: az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület, ilyenek

a.a) lakó- és szállásépületek,

a.b) a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézmények, ellátó-, szolgáltató építmények,

a.c) kisüzemi termelő és tároló építmények,

a.d) üzemanyagtöltő állomások, a személygépjárművek kocsimosói és karbantartó műhelyei,

a.e) személygépkocsi tárolók, pl. parkolóház

a.f) lakó és üdülőépületekkel már vegyesen beépített lakóterületen az üdülő-épületek.

b) Melléképület fogalmi:

Melléképület: az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten a főépületnek nem minősülő épület, ilyenek a főépületet kiegészítő, ahhoz csatlakozó vagy attól különálló

a.a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, csónak-, munkagép stb) tároló,

a.b) a háztartással kapcsolatos

1. nyárikonyha, mosókonyha, szárító

2. tároló-építmény (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, továbbá szén, fészer,

3. magtár, góré, csűr, pajta)

4. állattartás céljára szolgáló építmény

² A Képviselő-testület a 1. §. (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9) bekezdéseit a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2010.július 1.

5. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusítópavilon,
6. kazánház.

c) Zöldfelületi területhasználatok fogalmai:

ca) **Házikert-terület (HK)** : A házikertek elsősorban a kertvárosias lakóterületek hagyományosan kertművelésre szolgáló hátsó telekrészei. E terven kijelölt területrészek mezőgazdasági termőképességét fenn kell tartani, e területeken épület, építmény nem helyezhető el - kivéve OTÉK 1. sz. melléklet 54. pont, e.), g.) és h.) alpontjában foglalt melléképítmények.

cb) **Zöldkert-terület (ZK)**: A zöldkertek a település meglévő, vagy tervezett zöldfelületi rendszerének elemei. E terven kijelölt területrészek növényzettel való fedettségét biztosítani kell, ill. folyamatosan fenn kell tartani, e területeken épület, építmény nem helyezhető el - kivéve OTÉK 1. sz. melléklet 54. pont, e.), g.) és h.) alpontjában foglalt melléképítmények.

d) Építménymagasság fogalmai:

Építménymagasság: Az összes homlokzat vetületi felületének (F) és a vetületi felület vízszintesen mért hosszának (L) hányadosa. Az építménymagasságot a rendezett te-repszint (kialakult, vagy tervezett út szintje) figyelembevételével kell meghatározni.

- da) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
- db) a közterület felé néző,
- dc) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága. (homlokzatmagasság: OTÉK 1.sz. melléklet 52) bekezdése szerint.)³

Formázott: rendelet, Behúzás: Bal: 0 cm, Első sor: 0 cm, Többszintű + Szint: 2 + Számozás stílusa: a, b, c, ... + Kezdő sorszám: 1 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0,75 cm + Tabulátorhely: 1,39 cm + Behúzás: 1,39 cm, Tabulátorok: 0 cm, Tabulátorlista + 0,5 cm, Balra zárt + Nincs 1,39 cm

Formázott: rendelet, Behúzás: Bal: 2,25 cm, Függő: 0,75 cm, Tabulátorok: 1,5 cm, Tabulátorlista

Formázott: Betűtípus: 11 pt, Betűszín: Automatikus

Formázott: Betűtípus: 11 pt

Formázott: Betűtípus: 11 pt

2. §

Eljárási szabályok

(1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló jogszabályban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló törvény rendelkezéseit érvényre kell juttatni.

~~(2)~~⁴

(4) A harkányi termálvízkészlet tervben lehatárolt hidrogeológiai védőterületén az 5120-8/1985. iktatószám alatti vízjogi határozatban rögzített követelmények szerint kell az engedélyezéseket lefolytatni (termálvízkészlet védőterülete).

~~(5)~~

~~(6)~~

~~(7)~~⁵

³ Képviselő-testület a bevezető részt a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

Hatályos: 2014.január 30.

⁴ A Képviselő-testület a 3. §. (b) pontját a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte.

Hatályos: 2014.január 30.

⁵ A Képviselő-testület a 2. §. (5), (6), (7) bekezdéseit a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével hatályon

~~3-§~~⁶
~~b)~~⁷

4-§
Kétlépcsős engedélyezési eljárás⁸

5. §
Közterületek

- (1) A terv legfontosabb eleme a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.
- (2) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges közterületeket foglalja magába (utak, parkok stb), melyek egyrészt a városi közélet tereit, város működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- (3) A terven meghatározott közterületeken felül további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetői feltételek teljesítése mellett.
- (4) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
 - b) telefonfülkék,
 - c) a Szabályozási Terven jelölt építési helyeken - helyi ellátást szolgáló pavilon jellegű valamint állandó és ideiglenes szabadtéri rendezvényt szolgáló – építmények,
 - d) hulladékgyűjtő sziget valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok stb.) és köztárgyak helyezhetők el, - az OTÉK 39. §-ának előírásai szerint.

6. §
Telekalakítási rendelkezések

- (1) Az új építési telkek méreteit az övezeti előírások illetve a szabályozási terv szerint kell megállapítani.
- (2) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg, vagy ha méreteik növelésének nincs műszaki lehetősége.
- ~~(3)~~⁹
- (4) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (5) Építési telket megosztani csak úgy lehet, hogy minden új területrész területe legalább elérje az övezetre előírt legkisebb építési telekméretet és köz vagy magánútról mindegyik területrész közvetlenül megközelíthető legyen.¹⁰

kívül helyezte. Hatályos: 2010.július 1.

⁶ A Képviselő-testület a 3. §. (b) pontját a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2014.január 30.

⁷ A Képviselő-testület a 3. §. (b) pontját a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2010.július 1.

⁸ A Képviselő-testület a 4. §.-t a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2010.július 1.

⁹ A Képviselő-testület a 6. §. (3) bekezdését a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2010.július 1.

¹⁰ A Képviselő-testület a 6. §. (4), (5) bekezdését a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

7. §

Épületek elhelyezhetősége

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét a (2) bekezdésben meghatározott **építési hely** (valamint az esetenként a terven lehatárolt irányadó építési hely), valamint a terven jelölt **házikert-terület és zöldkert-terület** beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt mindkét előírás lehetővé teszi.
- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és hátsókert méretét általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani az alábbiak szerint:
- A minimális előkert méretét az övezeti előírások rögzítik. Az ettől eltérő méreteket a Szabályozási Terv tünteti fel.
 - A minimális oldalkert méretét az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. A hagyományos kialakítású „keresztcsűr” épületek az oldalkertbe is átnyúlhatnak.
 - A minimális hátsókert méretét általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő méreteket a Szabályozási Terv tünteti fel.
 - Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet a telekhatártól min. 0,5 m elhagyásával kell elhelyezni.
- (3) Az előkertek állandó növényzettel való fedettségét biztosítani kell.
- (4) Kerti tető csak a hátsókertben helyezhető el legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.

8. §

Az építményekre vonatkozó általános előírások

- (5) A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (6) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.
- (7) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (8) Kerti tető csak faszerkezettel valamint cserép vagy zsindegy fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.
- (9) A területen azbesztcement-hullámpala és -lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).
- (10) Az övezeti előírásokban szereplő maximális építménymagasság mértékét az építmény minden oldalán külön-külön is teljesíteni kell – kivéve az Mk-7 és Mk-7a jelű övezetekben.
- (11) Lakóterületen és hétvégiházazas üdülőterületen a „melléképületet” elsődlegesen a főépülettel egy egységben kell elhelyezni. Kivételes esetben, a kialakult állapotra tekintettel a melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető. A hétvégiházazas területen melléképületként csak gépkocsi tároló létesíthető.

(12) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése előkert nélküli ingatlanok esetében az utcai homlokzaton nem lehet. Oldalhatáron illetve zárt sorú beépítésnél a szomszédos ingatlanra néző homlokzaton égéstermék kivezető nem létesíthető.

(13) Villamos és gáz fogyasztásmérő, ezen közművek szerelvényei és szabadon szerelt, falsíkon kívüli csővezetékei valamint rádió és televízió antennák az építmények utcafronti homlokzatán nem létesíthetők. Klíma berendezések, napkollektorok külső egysége utcafrontról látható homlokzaton, illetve utcafronti tetőzeten nem helyezhető el. Napkollektor a tetőfelületen csak a tető síkjában helyezhető el. Egyéb helyen is csak a szolgáltató által elfogadott, típusengedéllyel gyártott, az előzőekben felsorolt szerelvények, berendezések és burkolataik szerelhetők fel.

(14) Új távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése egyedi elbírálás alapján, tájképi illeszkedést igazoló vizsgálatok benyújtásával történhet. Ilyen építmény nem helyezhető el a belterületen, a szőlőhegyen valamint a gyepek és nádas művelési ágú területeken.

9. §

Művi örökség védelme

(1) A terv területén országos műemléki védelem alatt álló építmények:

1.	Balkon Gyógyszálló	Bajcsy-Zs. E. utca 3.	2408 hrsz	törzsszám: 10408
2.	Református templom	Kossuth L. u. 66.	284/1 hrsz	törzsszám: 394
3.	Református templom	Terehegyi u. 1/A.	4245 hrsz	törzsszám: 430

(2) A védett épületek műemléki környezetét – az alábbi ingatlanjegyzék szerint - a szabályozási terv tünteti fel.

1.	Balkon Gyógyszálló	2407/1, 2398, 2396 hrsz-ú telkek, Liszt F u., Bajcsy Zs.E.u., Zsigmondy sétány érintett szakasza, a fürdő és a park érintett 25 m-es sávja (2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2454/1 része, 2454/2, 2457/1 része, 2457/2 hrsz.)
2.	Református templom	283/4, 284/5, 286, 2505/2 hrsz-ú telkek, 2506 hrsz-ú telek utcai része, a Kossuth Lajos u., Petőfi S. u. és a Kodolányi köz érintett szakaszai
3.	Református templom	4237/2, 4246, 4014/1, 4024-4029, 4030/1, 4030/2 hrsz-ú telkek, az Ostoros u. és a Terehegyi utcák érintett szakaszai

(3) Az országosan védett (műemlék) épületen és telken az építési hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) gyakorolja, a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság a KÖH-t köteles szakhatóságként bevonni. A műemlékekre és a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan a hatályos Kulturális Örökség Védelméről szóló törvény előírásait kell betartani.

(4) A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében az alábbi építmények helyi védelem alatt állnak:

1.	Kukoricagóré	Petőfi S. u. 9.	Hrsz: 232/1 hrsz
2.	Üdülő épület	Arany J. u. 10.	Hrsz: 564 hrsz
3.	Fürdő bejárati épület	Zsigmondy sétány	Hrsz: 2464 hrsz
4.	Lakóház-keresztcsűr	Terehegyi u. 4.	Hrsz: 4249 hrsz
5.	MÁV állomás	Táncsics M. u.	Hrsz: 240/3 hrsz
6.	MÁV gyógyszálló	Bajcsy Zs. u.1.	Hrsz: 2396 hrsz
7.	Kukoricagóré	Terehegyi u. 21.	Hrsz: 4006 hrsz

(5) Az alábbi építmények helyi védettsége megszűnik:

1.	Kukoricagóré	Kossuth L. u. 59.	Hrsz: 2508 hrsz
2.	Lakóház	Terehegyi u. 14.	Hrsz: 4260 hrsz
3.	Lakóház	Széchenyi tér 29.	Hrsz: 4086 hrsz

(6) Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

- Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendőek.
- Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcafép szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
- A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- A helyi védett épületeket az eredeti környezetükben kell megőrizni, indokolt esetben az áthelyezésük megengedhető.
- Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.

(7) A terv területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

A lelőhely azonosító száma:	A lelőhely megnevezése:
24677	Harkány – Lulu puszta
24678	Harkány - Terehegy
24680	Harkány – új településrész
24679	Harkány – Kossuth u. 67

(8) Régészeti érdekű területek:

- Fölső-Faluhely, Faluhely, Alsó-Faluhely
- Csergi (Cserény)
- Koppány (Lulu puszta környéke)
- Harkány – Szilágy (körárok)

(9) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- b) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökség-védelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- c) A település területén végzett földmunkák során előforduló régészeti leletekről - azok szakszerű mentése érdekében - a Baranya megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- d) A régészeti felügyelet, esetleges leletmentő feltárás tárgyi és anyagi feltételeit a törvény értelmében kell a beruházónak biztosítania.

(10) Amennyiben település közigazgatási területén bárhol – építés vagy művelés kapcsán - régészeti emlék, illetve lelet kerül elő, az azokat felfedők kötelesek a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint eljárni.

10. §

Természeti értékek védelme

(1) A terv területén természeti és tájképvédelmi védelem alatt áll területek találhatóak:

- a) Egyedi tájérték: a település belterületétől északra, az 58-as út nyugati oldalán található, már ma is védett mocsári tölgyes facsoport.
- b) Védett természeti terület övezete: a Tenkes-hegy nyugati vége.
- c) NATURA 2000 területek: a Tenkes-hegy terven lehatárolt szegélyzónái, valamint a „Kopasz-hegy” harkányi része.
- d) Ökológiai (zöld) folyósó részét képezik a szőlőhegy erdőterületei valamint a város délkeleti zónájában jelölt erdőterületek.
- e) Tájképvédelmi terület övezete a terven jelölt meglévő erdő-, és gyepterületek, valamint a szőlőhegy területe.

(2) Az (1) bek. szerinti területeken a vonatkozó természetvédelmi rendelkezések szerint kell eljárni.

(3) A település zöldfelületeinek védelme érdekében meglévő fát, egyéb fás növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a vonatkozó jogszabályok előírásainak betartása mellett lehet.

(4) A fakivágási engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni, kivéve, ha a területen a visszapótlás a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(5) A város zöldfelületi rendszere illetve kertvárosias karaktere megőrzése, fejlesztése érdekében a tervben lehatárolt HÁZIKERT-TERÜLET (HK) és ZÖLDKERT-TERÜLET (ZK) meghatározott zöldfelületi területhasználatait biztosítani kell.

11. §

Környezetalakítás, környezetvédelem

(1) Általános követelmények:

- a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- b) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- c) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységcsak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- d) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére. A vízhasználat belterületen csak a csatornahálózat egyidejű fejlesztésével bővíthető.
- e) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telkek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- f) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- g) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- h) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.
- i) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.
- j) A telkek területeinek az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.
- k) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- l) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.
- m) A területen agresszív pollentermelő növényeket (pl. kanadai nyárfát) ültetni tilos.
- n) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani.

ni, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell. ¹¹

(2) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.
- b) Harkány a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet
- c) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- d) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- f) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmsértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
- g) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.
- h) Harkány településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- i) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.
- j) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

12. §

Járművek elhelyezése

~~(1)–~~

~~(2)–~~

Az OTÉK 42.§. (10), (11) bekezdésben, a várakozó helyek kialakítására és számára vonatkozó, szabályoktól való eltérést önálló parkolási rendeletben kell meghatározni.¹²

¹¹ A Képviselő-testület a 11. §. (1) bekezdés n) pontját a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

¹² A Képviselő-testület a 12. §. (1) (2) bekezdését a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte, és a fenti bekezdést fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

13. §

Közművesítés, közműlétesítmények

(1) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízvezetetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, hő- és gázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(3) A vízhasználat belterületen csak a csatornahálózat egyidejű fejlesztésével bővíthető.

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(5) A magas talajvízállásos, feltöltéses területen közműhálózatokat, létesítményeket építeni csak a talajmechanikai szakvélemény alapján szabad.

(6) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

(7) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem maradhat meg.

14. §¹³

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

15. §

Területfelhasználási egységek és övezeteik

(1) A város területét az alábbi területfelhasználási egységekre alkotják:

a) Beépített és beépítésre szánt területek:

- a) Lakóterület (Lk, Lke, Lf)
- b) Településközpont vegyes terület (Vt)
- c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- d) Üdülőterület (Üü, Üh)
- e) Különleges terület (K)

b) Beépítésre nem szánt területek:

- a) Közlekedési és közműelhelyezési terület (KÖu, KÖk)
- b) Zöldterület (Zkp)
- c) Erdőterület (E)
- d) Mezőgazdasági terület (M)

¹³ Képviselő-testület a 3. §. (b) pontját a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2014.01.30.

e) Vízgazdálkodási terület (V).

(2) Az egyes területfelhasználási egységek területe a Szabályozási Terv szerinti építési övezetekre ill. övezetekre tagolódik.

16. §

Általános övezeti előírások

(1) Az egyes építési telkek közművesítettségének módja és mértéke:

- a) A terv területén az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- b) Azokban a már beépített utcákban, ahol a szennyvízcsatorna közmű az építmény használatbavételéig nem kerül kiépítésre, - a keletkező szennyvizet átmenetileg zárt tározóban kell gyűjteni, és az előírt fogadóba kell elszállítani.
- c) A csatornahálózat kiépítését követő egy éven belül az érintett ingatlanok szennyvizét a közcsonatornára rá kell kötni, illetve szenny- és csapadékvíz-csatornával már kiépített területen a közművekre kötelező rákötni.

(2) Megengedett környezetterhelési határértékek:

a) Levegőtisztaság-védelem:

Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

b) Vízvédelem:

Élővízbe és a közcsonatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

c) Zaj elleni védelem:

ca) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területen.

cb) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

cc) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

cd) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

ce) Szórakoztató- és sportlétesítmények hangosító berendezéseire vonatkozó zajterhelési határértéket külön önkormányzati rendeletben határozza meg.

(3) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

a) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai,

mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

- b) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

(4) Tűztávolságokra vonatkozó előírások:

A történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült vagy korábbi bontás miatt megüresedett lakó- és üdülőtelveken az eredetit meg nem haladó épületszélességgel és építmény-magassággal ill. kialakult oldalkert mérettel átépülő, bővülő vagy új lakó- és üdülőépületek esetében az OTÉK 36. § (2) szerinti legkisebb távolság 4,0 méterig csökkenthető.

17. §

Sajátos övezetek

(1) A terv - közös jellemzőik alapján - az egyes területfelhasználási egységeken belül sajátos övezeteket határol le.

(2) A sajátos övezeteket a szabályozási terv az adott területfelhasználási egység (***) övezetként jelöli (pl. (Lk-M, Lk-E, Lk-G, Vt-P, ...stb.)

(3) A ***-**M** jelű övezet

- Az övezet a város meghatározó jelentőségű létesítményeinek területét foglalja magában.
- A területen kizárólag a terven meghatározott rendeltetésű, illetve az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és járulékos rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- Az övezetben a rendeltetésszerű és gazdaságos működtetés érdekében – szükség szerint – telekalakítás engedélyezhető.

(4) A *** - **E** jelű övezet

- Az övezet a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó (általában úszótelkes) létesítmények területét foglalja magában.
- A területen kizárólag az adott terület lakosságának ellátását szolgáló épületek helyezhetők el.
- A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény elhelyezhető. ¹⁴

(5) A *** - **P** jelű övezet

- Az övezet az adott területfelhasználási egység tömbparkolóinak területeit foglalja magában.
- A területen épületek nem helyezhetők el.

(6) A *** - **Z** jelű övezet

A területfelhasználási egység zöldövezetei, amelyeket zöldfelületként kell fenntartani és amelyekben csak az adott zöldterületi használathoz szükséges kerti építmények és berendezések helyezhetők el.

(7) Az sajátos övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek					
övezeti	beép.	Legkisebb	legnagy.	Legnagy.	Legkisebb

¹⁴ Képviselő-testület a 17. §. (4) bekezdés építési övezetének előírását a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével kiegészítette. Hatályos: 2014.január 30.

jele	módja	széless./ ter.	beép.	Építm.mag.	zöldfelül.
	(ép.hely)	[m] [m ²]	[%]	[m]	[%]
*** - M	Az előírások az övezeteknél kerülnek megállapításra				
*** - E	Z	- / 30	x	4,5	x
*** - P	Nem beépíthető				
*** - Z	Nem beépíthető				

(x-) A legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület úszótelek esetén 100 % ill. 0 %, egyéb telkeknél megegyező az adott területfelhasználási egység legnagyobb beépítettségével és a legkisebb zöldterület értékével.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

18. §

Kisvárosias lakóterület (Lk)

(1) A területen az OTÉK 12. § (2) és (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el – üzemanyagtöltő és termelő kertészeti építmény kivételével – az övezeti előírások szerint és egy telken csak egy „főépület” állhat.

(2) Az övezetben árusító pavilon, valamint az előkertben OTÉK 1 sz. melléklet 54. pontja d.)-n.) pontjaiban foglalt melléképítmények nem helyezhetők el.

(3) Épületekre vonatkozó előírások:

- Az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindeley héjalással építhetők.
- A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető.
- Kerti tető a 8. § (4) bekezdése szerint létesíthető.
- Az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból.
- Ha a beépítési mód zártosrú, vagy zártosrúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatonaltól mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető.
- Az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult építmény magasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasságtól 1,00 m-rel térhet el.
- Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.
- A terven * - gal jelzett övezetekben az utcai épületek főtetőidomát utcával párhuzamos gerincű nyeregtetőként kell kialakítani.

(4) Az elsődleges funkciót kiegészítő „melléképület” (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m építmény magassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a „főépülettel” megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető.

- Oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.

- b) Szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- c) Zárt sorú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló kereszt-szárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg.
- d) Újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető.

(5) Kerítés létesítése:

- a) A telek határvonalain **kötelező** kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint. A kerítés folyamatosan karbantartásáról gondoskodni kell.
- b) A telek homlokvonalán és az előkertet érintő oldalhatárokon csak 1,50 m magas és áttört, nem tömör kerítés létesíthető, drótfonat erre a célra nem alkalmazható. Kivétel ez alól a saroktelek közterületre néző, oldalhatáros jelleggel kialakult része, ahol a „telekbelső” takarására tömör kerítés is létesíthető a főépület utcai homlokfalának folytatásaként.
- c) Zárt sorú beépítési mód (építési hely) esetén, amennyiben az utcai építési vonalon a beépítés a telek teljes szélességét nem tölti ki (az épületek között előírt tűztávolság betartása mellett), úgy a fennmaradó szakaszon 2,0-2,4 m magas tömör kerítés építendő.

(6) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret [m]	legkisebb széless./ ter. [m] [m ²]	Legnagy. Beép. [%]	legnagy. építm.mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
Lk-1	O-Z-SZ	K-5	12 / 500	40	6,0	30
Lk-2	SZ-O	K*	12 / 600	30	5,0	40
Lk-3	Z	5*	12 / 500	40	5,0	30
Lk-4	SZ-O	K	/ 300	40	7,5	30
Lk-5	K-Z	K*	10 / 400	60	4,5	20
Lk-6	SZ-O	K	12 / 1200	40	6,0	30
Lk-7	K-SZ	K-5	- /1000	60	7,5	40
Lk-8	Z	K	- /180	60	6,0	40
Lk-M1	K-SZ	K-5	- /10 000	40	7,5	30
Lk-M2	K-SZ	K-5	- /5 000	40	7,5	30

K: kialakult méret, A* - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

(7) Az Lk-M1 jelű építési övezet meghatározott rendeltetése: Óvoda

(8) Az Lk-M2 jelű építési övezet meghatározott rendeltetése: Általános Iskola

19. §

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(1) A területen az OTÉK 13. § (2) és (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el – üzemanyagtöltő kivételével – az övezeti előírások szerint és egy telken csak egy „főépület” állhat.

(2) Az övezetben előkertben árusító pavilon, valamint az OTÉK 1 sz. melléklet 67. pontja d.)-n.) pontjaiban foglalt melléképítmények nem helyezhetők el.

(3) Épületekre vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindeley héjalással építhetők.
- b) A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető.
- c) Kerti tető a 8. § (4) bekezdése szerint létesíthető.
- d) Az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból.
- e) Ha a beépítési mód zárt sorú, vagy zárt sorúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető.
- f) Az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult építmény magasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasságtól 1,00 m-rel térhet el.
- g) Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.
- h) A terven * - gal jelzett övezetekben az utcai épületek főtetőidomát utcával párhuzamos gerincű nyeregtetőként kell kialakítani.

(4) Az elsődleges funkciót kiegészítő „melléképület” (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m építmény magassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a „főépülettel” megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető.

- a) Oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- b) Szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- c) Zárt sorú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztszárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg.
- d) Újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető.

(5) Kerítés létesítése:

- a) A telek határvonalain **kötelező** kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint. A kerítés folyamatosan karbantartásáról gondoskodni kell.
- b) A telek homlokvonalán és az előkertet érintő oldalhatárokon csak 1,50 m magas és áttört, nem tömör kerítés létesíthető, drótfonat erre a célra nem alkalmazható. Kivétel ez alól a saroktelek közterületre néző, oldalhatáros jelleggel kialakult része, ahol a „telekbelső” takarására tömör kerítés is létesíthető a főépület utcai homlokfalának folytatásaként.
- c) Zárt sorú beépítési mód (építési hely) esetén, amennyiben az utcai építési vonalon a beépítés a telek teljes szélességét nem tölti ki (az épületek között előírt tűztávolság

betartása mellett), úgy a fennmaradó szakaszon 2,0-2,4 m magas tömör kerítés építendő.

(6) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

övezeti jele	beép. módja	HÉSZ-ben előírt előkert méret	legkisebb széless./ ter.	legnagy. beép.	legnagy. építm.mag.	legkisebb zöldfelül.
	(ép.hely)	[m]	[m] [m ²]	[%]	[m]	[%]
Lke-1	SZ-O	K*	14/ 600	30	4,5	50
Lke-2	Z-SZ-O	K*-5*	14/ 900	30	4,5	50
Lke-3	O-SZ	K*	12/ 600	30	4,5	50
Lke-4	lkr	K*	20/ 450	30	6,0	50
Lke-5	Z-SZ-O	0*, 5*	10/ 250	30	4,5	50
Lke-6	Z	0*, 5, K*	12/ 300	30	7,5	50
Lke-7	SZ-Z	K*	- / 900	30	7,5	50
Lke-8	CS	K	- / 1500	40	6,0	50
Lke-9	SZ	5*	20/ 900	30	4,5	50
Lke-10	SZ	15*	50/ 2500	30	7,5	50
Lke-11	SZ-O	K*	14/ 600	35	4,5	50
Lke-12	SZ	15	- / 3000	30	5,0	50
Lke-13	SZ	5*	14/ 900	30	5,0	50
Lke-14	O	5*	14/ 600	30	5,0	50
Lke-15	Z-SZ	5*	- / 700	30	6,0	50
Lke-16	K-Z	K-5	- / 300	30	6,0	50

K: kialakult méret, A* - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

20. §

Falusias lakóterület (Lf)

(1) A területen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el – üzemanyagtöltő kivételével – az övezeti előírások szerint és egy telken csak egy „főépület” állhat.

(2) Az övezetben előkertben árusító pavilon nem helyezhető el.

(3) Épületekre vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindegy

héjalással építhetők.

- b) A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető.
- c) Kerti tető a 8. § (4) bekezdése szerint létesíthető.
- d) Az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból.
- e) Ha a beépítési mód zártos, vagy zártosításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatonaltól mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető.
- f) Erkély, loggia utcai homlokzaton nem alakítható ki.
- g) Az „Lf-1” és az „Lf-2v” övezetekben a hagyományos településkép védelme érdekében
 - a) az épületek szélességi mérete (keresztirányú mérete) a 9,0 m-t nem haladhatja meg,
 - b) az épületek csak nyeregtetős kialakításúak lehetnek, a tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani.

(4) Az elsődleges funkciót kiegészítő „melléképület” (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m építmény magassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a „főépülettel” megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető.

- a) Oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- b) Szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- c) Újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető.

(5) Kerítés létesítése:

- a) A telek határvonalain **kötelező** kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint. A kerítés folyamatosan karbantartásáról gondoskodni kell.
- b) A telek homlokvonalán és az előkertet érintő oldalhatárokon csak 1,50 m magas és áttört, nem tömör kerítés létesíthető, drótfonat erre a célra nem alkalmazható. Kivétel ez alól az „Lf-1” és az „Lf-2v” övezetek, ahol tömör kerítés is létesíthető.

(6) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek									
övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret			legkisebb széless./ ter.		Legnagy. Beép.	legnagy. építm.mag.	legkisebb zöldfelül.
		[m]			[m]	[m ²]	[%]	[m]	[%]
Lf-1	O, Z	0*	-	-	12/	1200	20	3,5	40
Lf-2v	O, Z	K-5	-	-	12/	900	20	4,5	40
Lf-2	O	K-5	-	-	12/	900	20	4,5	40

Lf-3	O	K-5	-	-	12/ 600	30	4,5	40
Lf-4	O, SZ	0- 5	-	-	18 / 1000	30	4,5	40

K : kialakult méret, A * - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

21. §

Településközpont vegyes terület (Vt)

(1) A területen az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el – parkolóház, üzemanyagtöltő, termelő kertészeti építmény kivételével – az övezeti előírások szerint.

(2) Az övezet előkertjeiben árusító pavilon nem helyezhető el.

(3) Épületekre vonatkozó előírások:

- a) Az övezetben az épületek csak magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindeley héjalással építhetők.
- b) A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető.
- c) Kerti tető a 8. § (4) bekezdése szerint létesíthető.
- d) A terület Kossuth L. utca menti építményei homlokzatainak csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból.
- e) Ha a beépítési mód zártos, vagy zártosításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető.
- f) Az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult építmény magasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasságtól 1,00 m-rel térhet el.
- g) Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.
- h) A terven * - gal jelzett övezetekben az utcai épületek főtetőidomát utcával párhuzamos gerincű nyeregtetőként kell kialakítani.

(4) Az elsődleges funkciót kiegészítő „melléképület” (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m építmény magassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a „főépülettel” megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető.

- a) Oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- b) Szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- c) Zártos beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztszárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg.
- d) Újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető.

(5) Kerítés létesítése:

- a) A telek határvonalain **kötelező** kerítést építeni az OTÉK 44. §. (7)-(12) pontjában meghatározottak szerint.

- a) Ez az előírás nem vonatkozik az új városközpont (Vt-6 és Vt-M1 jelű övezetek valamint a Vt-1 övezet Bartók Béla u. – „Platán-kapu” közötti tömb) területére, ahol a kerítés építése nem kötelező.
- b) A Vt-1 jelű övezet előkertes telkein az előkertek nem keríthetők el, - kerítés csak az épület homlokvonalában létesíthető.
- b) A telek homlokvonalán és az előkertet érintő oldalhatárokon csak 1,50 m magas és áttört, nem tömör kerítés létesíthető, drótfonat erre a célra nem alkalmazható. Kivétel ez alól a saroktelek közterületre néző, oldalhatáros jelleggel kialakult része, ahol a „telekbelső” takarására tömör kerítés is létesíthető a főépület utcai homlokfalának folytatásaként.
- c) Zárt sorú beépítési mód (építési hely) esetén, amennyiben az utcai építési vonalon a beépítés a telek teljes szélességét nem tölti ki (az épületek között előírt tűztávolság betartása mellett), úgy a fennmaradó szakaszon 2,0-2,4 m magas tömör kerítés építendő.

(6) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret [m]	legkisebb széless./ ter. [m] [m ²]	legnagy. beép. [%]	legnagy. építm.mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
Vt-1	Z	K-10*	12/ 600	60	7,5	20
Vt-2	Z-O	K-0*	12/ 300	60	6,0	20
Vt-3	Z-O	K-5*	/ 600	60	6,0	30
Vt-4	Z-O	5*	/ 600	60	4,5	30
Vt-5	Z-O	K-5	/ 500	40	5,0	40
Vt-6	SZ/Z	SZT szerint	- / 1800 ¹⁵	40	9,5	20
Vt-7	SZ	5,0	- / 2500	40	7,5	15
Vt-8	K-SZ	K-5	- / 300	30	5,0	40
Vt-M1	Z ¹⁶	0 - 15,0	- / 9000	40	9,5	15
Vt-M2	K-SZ	0	- / 3000	60	4,5	15

K: kialakult méret, A* - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

(7) A legnagyobb beépítési százalék sarok telek esetén 75 %.

¹⁵ Képviselő-testület a 21. §. (6) bekezdés övezeti táblázat Vt-6 építési övezetének paramétereit a 24/2013.(XII.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2014. január 30-

¹⁶ A Képviselő-testület a 21. §. (6) bekezdés övezeti táblázat Vt-M1 építési övezetének paramétereit a 21/2008.(XI.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2008. december 15.

(8) A Vt-8 jelű építési övezetben legfeljebb 6 üdülőegységes kereskedelmi szállás valamint kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(9) A Vt-M1 jelű építési övezet meghatározott rendeltetése: Városház és művelődési centrum.

(10) A Vt-M2 jelű építési övezetek meghatározott rendeltetése: Egyházi létesítmény, templom és parókia, illetve a skanzen épületei.

22. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

(1) A területen az OTÉK 19. § (2) és (3) bekezdésben szereplő létesítmények az övezeti előírások szerint helyezhetők el.

(2) Kerítés az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető. Az építésügyi hatóság - településrendezési, közbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt - a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja.

(3) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret [m]	legkisebb széless./ ter. [m] [m ²]	legnagy. beép. [%]	legnagy. építm.mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
Gksz-1	SZ	15*	45/2000	30	6,0	20
Gksz-2	SZ-O	K-10	25 /2500	30	7,5	20
Gksz-3	SZ	10	50 /4000	30	6,0	30
Gksz-4	SZ-O	K-5*	12/ 600	30	4,5	50
Gksz-M	SZ	K-5	25 /2500	50	7,5	20

K: kialakult méret, A * - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

(4) A Gksz-M jelű építési övezet meghatározott rendeltetése: Piac

23. §

Üdülőházas terület (Üü)

(1) A területen az OTÉK 22. § (1) és (2) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint, de nem helyezhetők el az OTÉK 21. § (3) bekezdésében szereplő építmények.

(2) A területen árusító pavilonok nem, - vendéglátó pavilonok pedig csak a terven jelölt területeken (és csak fedett-nyitott kivételben) helyezhetők el.

(3) A telek határvonalain tömör kerítés nem, legfeljebb 1,10 m magas, lehetőleg élő sövénykerítés létesíthető.

(4) Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.

(5) Az övezetben az épületek csak magas tetővel, 35-50° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindeley héjalással építhetők.

(6) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
Övezeti jele	Beép. Módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret [m]	Legkisebb széless./ ter. [m] [m ²]	Legnagy. beép. [%]	Legnagy. Építm.mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
Üü-1	SZ	K-5	- / 8000	20	14,50	60
Üü-2	SZ	K-5	14 / 2500	20	12,0	60
Üü-3	SZ	K-5	12 / 2500	20	10,0	60
Üü-4 ¹⁷	SZ	10	50 / 4000	10	10,0	80
Üü-5	SZ	15	20 / 5000	20	12,0	60
Üü-6	SZ	K-10	K / 8000	20	12,0	60
Üü-7* ¹⁸	SZ	10	20 / 3000	25	14,50	60
Üü-8	SZ	15	20 / 3000	20	10,0	60
Üü-9	SZ	10	50 / 5000	30	14,50	40 ¹⁹
Üü-10 ²⁰	SZ	10	50/10000	25	9,00**	60
					6,00**	
Üü-11 ²¹	SZ	10	K/8000	30	6,00	50

K: kialakult méret,

a *-gal jelzett Üü-7 építési övezetben az építménymagasság a Bajcsy Zs. Endre utcában az oldalhatártól mért 28 m-ig max. 11 méter lehet, a SZT-ben ábrázolt módon.

** Üü-10 övezetben a 9,00 m-es legnagyobb építménymagasság a motel/hotel épületére, a 6,00 m-es az apartman házakra értendő.

(7) Az Üü- 10, 11 jelű építési övezet meghatározott rendeltetése: Kemping. A kemping területe elsősorban a kemping vendégeinek pihenését, szállását, tisztálkodását szolgáló létesítmények, vizesblokkok, valamint a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,

¹⁷ A Képviselő-testület a 23. §. (5) bekezdés övezeti táblázat Üü-4 építési övezetének paramétereit a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

¹⁸ A Képviselő-testület a 23. §. (5) bekezdés övezeti táblázat Üü-7 építési övezetének paramétereit a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

¹⁹ A Képviselő-testület a 23. §. (5) bekezdés új övezetét, és paramétereit - Üü-9 - a 21/2008.(XI.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2008. december 15.

²⁰ A Képviselő-testület a 23. §. (5) bekezdés új övezetét, és paramétereit - Üü-10 - a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

²¹ A Képviselő-testület a 23. §. (5) bekezdés új övezetét, és paramétereit - Üü-11 - a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

berendezések elhelyezésére szolgál.²²

24. §

Hétfégi házas terület (Üh)

- (1) A területen az OTÉK 23. § szereplő építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint és egy telken csak egy „főépület” állhat.
- (2) Az övezetben árusító pavilon nem helyezhető el.
- (3) A területen új építési telek csak az előírások szerinti minimális telekterület ill. szélességi mérettel és maximálisan 25 m-es szélességgel alakítható ki. A hátsókert mérete min. 3,0 m, az ettől eltérő előírásokat a szabályozási terv jelöli.
- (4) Épületekre vonatkozó előírások:
 - a) Az övezetben az épületek csak magas tetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével –35-50° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zindely héjalással építhetők.
 - b) A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető.
 - c) Kerti tető a 8. § (4) bekezdése szerint létesíthető.
 - d) Az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból.
 - e) Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.
- (5) A telek határvonalain tömör kerítés nem, legfeljebb 1,10 m magas, lehetőleg élő sövénykerítés létesíthető.
- (6) A hétfegiházasi területen melléképületként csak gépkocsitároló létesíthető.
- (7) A területen az előírt beépítettségen felül – kizárólag személygépjármű tároló céljára – legfeljebb 20 m² bruttó terület beépítése engedélyezhető, mely a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét nem korlátozhatja. Az épületet elsődlegesen a főépülettel együtt egy épülettömegként kell megvalósítani ettől eltérni akkor lehet, ha a garázs rendeltetésszerű használata az összeépítéssel nem valósítható meg. Ez esetben a garázs legfeljebb 3,0 m építmény magassággal, 30-45° közötti tetőhajlásszöggel, cserép vagy zindely fedéssel építhetők.
- (8) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
Övezeti jele	Beép. módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret [m]	Legkisebb széless./ ter. [m] [m ²]	Legnagy. beép. [%]	Legnagy. Építm.mag. [m]	Legkisebb zöldfelül. [%]
Üh-1	SZ-O-lkr	K-5*	14 / 250	20	4,0	60
Üh-2	SZ	K-5*	14 / 400	25	4,0	60
Üh-3	lkr-O	K-5*	12 / 350	20	5,5	60

²² A Képviselő-testület a 23. §. (6) bekezdést a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

Üh-4	O-SZ	K-5*	20 / 200	25	4,0	60
Üh-5	O	K- 5*	20 / 300	20	4,0	60

K : kialakult méret, A * - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

(9) A legkisebb telekszélesség sarok és ikertelek esetén 10 m.

25. §

Különleges terület (K)

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt az OTÉK 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek célját és használatuk jellegét az OTÉK 24. § (2) és bekezdése figyelembevételével a Szabályozási Terv tünteti fel.

(3) Kerítés az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető. Az építésügyi hatóság - településrendezési, közbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt - a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja.

- a) A terven * - gal jelzett övezetekben az utcai épületek főtetőidomát utcával párhuzamos gerincű nyeregtetőként kell kialakítani.
- b) Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.

(4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
Övezeti jele	Meghatározott rendeltetése	beép. módja (ép.hely)	legkisebb területe [hektár]	legnagy. beép. [%]	legnagy. építm.mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
K-M1	GYÓGY- ÉS STRANDFÜRDŐ	SZ (a 25/A §. szerint)	1,0 ha ²³	15	18,0	60
K-M2/1	KÓRHÁZ	K-SZ	1,0 ha	40	12,0	40
K-M2/2	BALNEOLÓGIA	K-SZ	0,8 ha	40	12,0	40
K-M3c	SPORTLÉT.	SZ	0,1 ha	40	4,5	50
K-M3a	VÁROSI SPORT KÖZPONT	SZ	1,5 ha	40	10,0	40
K-M3b	VÁROSI SPORTTELEP	SZ	2,0 ha	5	4,5	90
K-M4						
K-M5	MAJOR	SZ	0,8 ha	20	4,5	50
K-M6	AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR	K-SZ	0,3 ha	20	4,5	40

²³ A Képviselő-testület a 25. §. (4) bekezdés táblázatának K-M1 jelű övezetének paramétereit a 21/2008.(XI.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2008. december 15.

K-M7	BENZINKÚT, AUTÓMOSÓ, SZERVIZ	SZ	0,1 ha	20	4,5	40
K-M8	TEMETŐ	SZ	0,5 ha	5	4,5	90
K-M9	SZENNYVIZTISZTÍTÓ TP.	SZ	2,0 ha	20	4,5	50
K-M10	HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	SZ	1,0 ha	40	6,0	40
K-M11	LÓTÉR	SZ	2,0 ha	5	4,5	90
K-M12						
K-M13	REKULTIVÁCIÓS TERÜLETEK (HOMOKBÁNYA, VÍZMŰ TÁROZÓ, TERMÉSZETI TERÜLET)	telekalakítás és építés nem engedélyezhető!				
K-Z						

(5) Az egyes övezetekben az OTÉK előírásaitól (kialakult ill. 5,0 m) eltérő előkertek minimális méretét a szabályozási terv tünteti fel.

(6) A „K-M1” jelű építési övezet részletes szabályait 25/A. § rögzíti.

(7) A „K-M13” jelű felhagyott homokbánya újrahasznosításának célját és szabályait a jogszabályi előírások szerint elkészítendő tájrendezési tervben kell meghatározni.

25/A. §

A „K-M1” jelű (GYÓGY- ÉS STRANDFÜRDŐ) építési övezet részletes szabályai

(1) A fürdő területén történő építési tevékenységek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályok (a közfürdők létesítéséről és működéséről szóló Korm. és NM rendeletek) előírásain túl az övezeti előírások szerint kell eljárni.

(2) A fürdő területe elsősorban a fürdővendégek pihenését, ellátását szolgáló vízgyógyászati és a strandolási létesítmények valamint a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények, víz- és energiagazdálkodási berendezések elhelyezésére szolgál.

(3) A fürdő területén a vendégforgalom ellátását szolgáló pihenési, egészségügyi és szociális, művelődési, testnevelési és sportolási, igazgatási, kereskedelmi ellátó és szolgáltató stb. tevékenységek építményei és kertjei helyezhetők el az **általános** továbbá az egyes **alövezetekre** vonatkozó előírások keretei között.

(4) A fürdő területére vonatkozó **általános** előírások:

- a) Telekalakítás: A fürdő területét a telekalakítást követően is egy egységként kell fenntartani, működtetni.²⁵
- b) Építmények elhelyezése:
 - a) A területen új építmény csak a tervben kijelölt építési helyeken belül helyezhető el, kivétel ez alól a fürdő üzemeltetéséhez szükséges technológiai (gépészeti) épít-

²⁴ A Képviselő-testület a 25. §. (4) táblázat fenti övezeteit 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével törölte. Hatályos: 2010.július 1.

²⁵ A Képviselő-testület a 25. §/A. (4) bekezdés a) pontját a 21/2008.(XI.14) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2008.december 15.

mény, a medence és egyéb vízfelület, a kerti építmény és berendezés valamint a művészeti alkotás.

- b) Az előző pont szerint építési helyen kívül is elhelyezhető építmények engedélyezési terveire az adott alövezet teljes területére kiterjedő helyszínrajzot kell csatolni.
- c) A fürdő azon ellátási építményei (pavilonok) - amelyek a terv szerinti közlekedési utak mentén, azoktól mért 10 m-es sávban vannak (2006. évi felmérési állapot szerint) továbbra is megtarthatók és tömeg-kontúrjaikon belül átépíthetők.
- d) A kutak 20 m-es belső védőterületén belül csak a kút üzemeltetéséhez illetve bemutatásához szükséges építmények helyezhetők el.
- c) Építészeti kötöttségek:
 - a) Az egyes építmények kialakítása során (tömegformálás, anyaghasználat, színezés, stb) a természeti környezethez való illeszkedést, a természeti adottságok védelmét kiemelt szempontként kell kezelni.
 - b) A fürdő területén – kivéve a központi épületet és a technológiai jellegű építményeket – csak hagyományos építőanyagokból (fa, tégl, kő, égetett agyagcserep, természetes pala, üveg, sátor- és ponyvatető, stb.) kell megépíteni.
 - c) A pavilon jellegű építmények csak faburkolattal ellátott „könnyűszerkezetes” ill. „szerelet” építmények lehetnek. Homlokzataikon fém- és műanyag használata nem engedélyezhető.
 - d) A technológiai jellegű építmények magassága az indokolt mértékben meghaladhatja az előírt építménymagasságot.

(5) A fürdő területe az alábbi alövezetekre tagolódik:

- a) „F1” jelű alövezet: GYÓGY- ÉS TERMÁLFÜRDŐ ÖVEZETE
- b) „F2” jelű alövezet: MELEGVIZES STRAND ÖVEZETE
- c) „F3” jelű alövezet: HIDEGVIZES STRAND ÖVEZETE
- d) „F4” jelű alövezet: KÖZPONTI SZOCIÁLIS BLOKK
- e) „F5” jelű alövezet: KÖZPONTI VENDÉGLÁTÓ ÖVEZET
- f) „F6” jelű alövezet: VEGYES SPORT- ÉS PIHENŐ ÖVEZET
- g) „F7” jelű alövezet: VEGYES ELLÁTÁSI ÖVEZET
- h) „FK” jelű alövezet: KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET

(6) Az egyes alövezetekre vonatkozó előírások:

- a) „F1” jelű alövezet: GYÓGY- ÉS TERMÁLFÜRDŐ ÖVEZETE
 - aa) Az övezet elsősorban az un. „fedett (téli) fürdő” és kapcsolódó létesítményei és pihenő-kertjei elhelyezésére szolgál.
 - ab) Az övezetben kijelölt építési helyen a központi fürdőépület helyezhető el - legfeljebb 18,0 m építménymagassággal. Az építési helyen belül megvalósuló épületeket egy építmény-együttesként kell kezelni. Az egységes megjelenés bemutatására az egyes építmények, bővítmények építési engedélykérelméhez a tömegvázlatot kell csatolni.
 - ac) A központi fürdőépületben a terven jelölt helyen átközlekedést biztosító előcsarnokot kell kialakítani.
 - ad) A központi épület bővítésére kijelölt helyen lévő vízgépészeti technológia (szivattyúház) kiváltása esetén a szükséges építmények a terven jelölt területen helyez-

hetők el.

b) „F2” jelű alövezet: MELEGVIZES STRAND ÖVEZETE

ba) Az övezet elsősorban a melegvizés és az un. gyermek medencéhez kapcsolódó napozó- és pihenőterek elhelyezésére szolgál.

bb) Az övezetben kijelölt építési helyen a gyermekmedencéhez kapcsolódó szociális létesítmények építményei helyezhetők el, - legfeljebb 3,0 m építménymagassággal.

bc) Az övezetben meglévő szociális épület funkcióit távlatban a szomszédos F4 övezet területére kell áthelyezni. Az épületen legfeljebb 20%-os mértékű érték-növekedésű felújítás, átalakítás engedélyezhető.

c) „F3” jelű alövezet: HIDEGVIZES STRAND ÖVEZETE

ca) Az övezet elsősorban az úszómedencéhez kapcsolódó létesítmények, sport-, napozó- és pihenőterek elhelyezésére szolgál.

cb) Az övezetben kijelölt építési hely az uszoda működtetéséhez, a versenysport követelményeinek biztosításához szükséges építmények helyezhetők el, - legfeljebb 6,0 m építménymagassággal.

d) „F4” jelű alövezet: KÖZPONTI SZOCIÁLIS BLOKK

da) Az övezet elsősorban az un. „nyári fürdő” szociális létesítményeinek (öltözők, WC-k, zuhanyzók stb.) elhelyezésére szolgál.

db) Az övezet területén (100%-ban építési hely) a fürdő szociális létesítményeinek építményei helyezhetők el, - legfeljebb 3,0 m építménymagassággal. A területen építmény csak egységes építési engedély alapján építhető. A megvalósítás szakaszosan ill. ütemezetten is történhet.

e) „F5” jelű alövezet: KÖZPONTI VENDÉGLÁTÓ ÖVEZET

ea) Az övezet elsősorban az un. „nyári fürdő” szezonális kereskedelmi és vendéglátó létesítményeinek (büfék, sörözők, strancikk és élelmiszer üzletek stb.) elhelyezésére szolgál.

eb) Az övezetben kijelölt építési helyen belül épület, - legfeljebb 3,5 m építménymagassággal helyezhető el. Az átépítés, bővítés során a terület építészeti és funkcionális egységét (tömegformálás, anyaghasználat, funkcionális rend) biztosítani kell.

f) F6” jelű alövezet: VEGYES SPORT- ÉS PIHENŐ ÖVEZET

fa) Az övezet elsősorban a fürdő olyan sportolási és szórakoztató tevékenységek létesítményeinek (sportpályák, strandjátékok, csúzda, stb.) elhelyezésére szolgál, amelyek a fürdő egyéb területein zavaró hatásuk vagy helyigényük miatt nem helyezhetők el .

fb) Az övezetben csak azon építmények építhetők, amelyek a (12) bek. szerint a kijelölt építési helyeken kívül is elhelyezhetők.

g) „F7” jelű alövezet: VEGYES ELLÁTÁSI ÖVEZET

ga) Az övezet elsősorban a nem szezonális (téli is üzemelő), fürdőn kívülre is megnyitott kereskedelmi és vendéglátó létesítmények (éttermek, sörözők, üzletek stb.) valamint a fürdő igazgatási épületének elhelyezésére szolgál.

gb) Az övezetben kijelölt építési helyen belül (20,0 m széles építési sáv) épület, - legfeljebb 6,0 m építménymagassággal, a vendéglátó teraszok sávján (10,0 m széles sáv a fürdőn belül) pedig fedett- nyitott terasz-építmények, legfeljebb 4,0 m

építménymagassággal, helyezhetők el.

- gc) Az átépítés, bővítés során a terület építészeti és funkcionális egységét (tömegformálás, anyaghasználat, funkcionális rend) biztosítani kell. A területen építmény csak a terv szerinti „szakasz-határ”-ral leválasztott területekre egy-egy építési engedély alapján építhető. Az engedélyezett tervek megvalósítása ütemezetten is történhet.
- gd) A jelenlegi 2453 hrsz-ú telken jelölt építési helyen a kereskedelmi-szolgáltató létesítményeken túl a fürdő igazgatási épülete helyezhető el, legfeljebb 7,5 m építménymagassággal. Az épület tetőtere is beépíthető.
- ge) Az övezetben meglévő telkeket az építés előtt a fürdő területéhez kell csatolni. Építés az önálló telkeken nem engedélyezhető.
- h) „FK” jelű alövezet: KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET
 - ha) A közlekedési övezet a fürdő megközelítését, a belső vendég- kiszolgáló- és üzemeltetési forgalom főirányait biztosító utak, terek és sétányok elhelyezésére szolgál.
 - hb) A fürdőterület közlekedési területein csak kapuépítmények helyezhetők el, - legfeljebb 6,0 m építménymagassággal. A kapuépítményeken belül külön program alapján, - egységes építészeti megjelenéssel - egyéb ellátási egységek is létesíthetők.

(7) A fürdőterület sajátos természetvédelmi előírásai:

- a) A fürdő növényállományáról részletes növénykataszter készítendő, olyan szintű felméréssel és értékeléssel, amely a részletes tervezéshez és a hatósági munkához megfelelő döntési alapot biztosít.
- b) A védelemre érdemes növény-egyedeket külön önkormányzati rendeletben védelem alá kell helyezni. A védelmet elrendelő határozatban rögzíteni kell a védelmükkel és bemutatásukkal kapcsolatos követelményeket.
- c) A fürdő területén jelentősebb fatelepítés, kertészeti munka csak kertépítészeti terv (kiviteli terv) alapján végezhető.

(8) A fürdőterület sajátos környezetvédelmi előírásai:

- a) A fürdő területére csak olyan létesítmény telepíthető, illetve olyan tevékenység végezhető, amely a vízbázist szennyezéssel nem veszélyezteti és szervesen kapcsolódik a fürdő szolgáltató tevékenységéhez.
- b) A fürdő fejlesztésénél figyelembe kell venni a harkányi termálvízkészlet védőidomának és azon belüli hidrogeológiai védőterületének kijelölésére vonatkozó korlátozó, szabályozó intézkedési előírásokat.
- c) A kitermelt termálvíz mennyiségi védelmét figyelembe véve a felhasználás racionalizálására kell törekedni.
- d) A strand területén lévő termelő kutak és figyelőkutak környezetében érvényesíteni kell a védőterület fenntartására és vízvédelemre vonatkozó rendelkezéseket.

(9) A fürdő rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő gépjárművek számát és megoszlását (autóbusz, személygépkocsi, kerékpár) külön parkolási rendelet határozza meg.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**26. §****Közlekedési és közmű terület (KÖu, KÖk)**

(1) A közlekedési és közműterület a közutak, kerékpárutak, közterületi parkolók, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területeken az OTÉK 26. § (3) bek. szerinti épületek és építmények helyezhetők el.

(3) A közműveket és a hírközlési létesítményeket alapvetően e területen kell elhelyezni. Indokolt esetben (ill. a kialakult állapot miatt) - más területeken a megfelelő üzemeltetési feltételek biztosításával helyezhetők el.

(4) A *terv közúti közlekedési területeit (KÖu) és azok övezeteit az alábbiak szerint határolja le:*

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
58 út elkerülő szakasza		II.r. főút	K.IV.A	40	K1
58 út jelenlegi átk. szakasza Kossuth, Ady, József A. u.	II.r. főút	gyűjtőút	B.V.c-C	27 - 40	K2
5701 j. út	összekötő út		K.V.C	30	K2
5804 j. út Ady E. u.	összekötő út gyűjtőút		K.V.C	20 –	K2
5804 j. út Aradi, Petőfi S. u.	összekötő út gyűjtőút		K.V.C B.V.c-D	16 – 30	K2
57133 j. út Siklósi út	bekötő út gyűjtőút		K.VI.C		K2
Hunyadi J. u. déli szak. Alkotmány u.	gyűjtőút		B.V.c-D		K2
Bajcsy-Zsilinszky u.	gyűjtőút		B.V.c-C		K2
Rózsa F. u. – Déli új út	gyűjtőút		B.V.c-C		K2
meglévő belterületi lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.d-C B.VI.d-D		K3 színnel jelölve
tervezett belterületi lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.d-C	16 - 20	
külterületi mezőgazdasági utak	egyéb út (egyesek: kerékpáros útvonal)		K.VIII.C	12	
önálló kerékpárutak	kerékpárút		B.IX		K4
önálló gyalogutak	gyalogút		B.X		

- (5) A K1 jelű út telekhatára (építési területe) mentén mind két oldalon 10-10 m széles sávban - beültetési kötelezettségként – védő fasor telepítendő. Az adott sávon belül építmény nem helyezhető el.
- (6) A terv vasúti közlekedési területei a KÖk jelű övezetek.
- (7) Az irányadó szabályozási vonallal lehatárolt közlekedési területek kötelező érvényűek a terven szereplő keresztmetszeti méretekkel együtt.

27. §

Zöldterület (Zkp)

- (1) A terv területén zöldterületi területfelhasználásként szabályozott zöldfelületeket (közparkok) a szabályozási terven jelölt helyen, a terv szerinti területi kiterjedésben kötelező fenntartani.
- (2) A zöldterületek más célú területhasználása csak a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat valamint a szabályozási terv módosításával, valamint az érintett terület közelében lévő más területen történő visszapótlásával engedélyezhető.
- (3) A területen az OTÉK 27. § (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el épület, illetve építmény.
- (4) A területen elhelyezett építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Kerítés csak különösen indokolt esetben, és csak közbiztonsági és vagyonvédelmi célból létesíthető.

28. §

Erdőterület (E)

- (1) A város közigazgatási területén meglévő és telepítendő erdők a rendeltetésük alapján
- a) **Ev** jelű - védelmi (védett és védő) rendeltetésű erdő-övezet , Natura 2000 területbe tartozó erdő művelésű területek,
 - b) **Eg** jelű - gazdasági rendeltetésű erdő-övezet
 - c) ~~Ee~~²⁷ besorolásúak.
- (2) Az erdőövezetekben az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdése szerint helyezhető el építmény a 10. §-ban foglalt követelmények betartása mellett.
- (3) Kerítés csak különösen indokolt esetben, és csak közbiztonsági és vagyonvédelmi célból létesíthető az *erdészeti hatóság engedélyével*.²⁸

²⁶ A Képviselő-testület a 26. §. (4) bekezdést a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

²⁷ A Képviselő-testület a 28. §. (1) bekezdés c) pontját a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2010.július 1.

²⁸ A Képviselő-testület a 28. §. (3) bekezdést a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

29. §**Mezőgazdasági terület (Má)**

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés) építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.
- (2) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. Az Földtörvényben szereplő külterületi mezőgazdasági művelés alá tartozó területeken (a tv. szerint a termőföldön) történő beruházások és bármilyen építmény elhelyezése esetén a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását a beruházónak be kell szereznie az engedélyhez.
- (3) Kerítés létesítése:
 - a) Az Má-1 – Mk-5 jelű övezetekben csak a telek adott technológia ill. termelés igényeiből adódóan különösen indokolt esetben, és csak közbiztonsági és vagyoni védelmi célból létesíthető.
 - b) Az M6, M7, M7a, és M8 jelű övezetek területén csak áttört illetve élősövény kerítés létesíthető, az épített kerítés maximum 1,60 m magas lehet.
- (4) A város mezőgazdasági területei építési szempontból az alábbi övezetre tagolódnak:
 - a) **Má-1** jelű - nagyüzemi művelésű övezet
 - b) **Má-2** jelű - kisparcellás művelésű övezet
 - c) **Mk-3** jelű - nagyüzemi szőlőművelésű övezet
 - d) **Má-4** jelű – gyepek, legelő művelési ágú területek övezete
 - e) **Mk-5** jelű – kiskertek övezete
 - f) **Má-6** jelű – mezőgazdasági majorok elhelyezésére kijelölt övezet
 - g) **Mk-7** jelű - szőlőhegyi kertek övezete
 - h) **Mk-8** jelű - hegyaljai kertek övezete
- (5) Az **Má-1** jelű - nagyüzemi művelésű övezetben:
 - a) 10 000 m²-nél kisebb telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - b) A 10 000 m²-t meghaladó teleknagyság esetén max. 3%-os beépítettséggel, de legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű, az adott terület művelésével összefüggő gazdasági épület helyezhető el, - legfeljebb 5,5 m-es építménymagassággal.
 - c) Építési lehetőség esetén egyedi adottságtól függően, a kialakult állapot figyelembevételével épületek (építmények) szabadon elhelyezhetők azzal, hogy új épületet (építményt) az út felőli telekhatártól legalább 5,0 m-re lehet elhelyezni. A többi telekhatár tekintetében telekhatárra is elhelyezhetők az épületek (építmények).
 - d) A beépítésre kerülő telek, illetve a gazdasági épületek (major) lokális környezetét - szaktervező által készített, a tájvédelmi hatósággal előzetesen egyeztetett, - zöldfelület-rendezési terv alapján kell kialakítani.
- (6) Az **Má-2** jelű - kisparcellás művelésű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (7) Az **Mk-3** jelű – nagyüzemi szőlőművelésű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (8) Az **Má-4** jelű - övezet területén építmény nem helyezhető el.
- (9) Az **Mk-5** jelű – kiskertek övezetben építmény nem helyezhető el.

(10) Az **Má-6** jelű – mezőgazdasági majorok elhelyezésére kijelölt övezetek területén:

- a) 30 000 m²-nél kisebb telken építményt elhelyezni nem szabad.
- b) A 30 000 m²-t meghaladó teleknagyság esetén max. 3%-os beépítettséggel, de legfeljebb 1000 m² bruttó alapterületű, az adott terület művelésével összefüggő gazdasági épület(ek) helyezhető el, - legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal.
- c) Az épületek az adott technológiának megfelelő anyaghasználattal – könnyűszerkezetes építményként is – építhetők.
- d) Építési lehetőség esetén az épületet a telekhatároktól minimum 10,0 m-re lehet elhelyezni.
- e) A telekhatárok mentén legalább 3 sorban takaró fásítást kell – beültetési kötelezettségként – megvalósítani.
- f) A beépítésre kerülő telek, illetve a gazdasági épületek (major) lokális környezetét - szaktervező által készített, a tájvédelmi hatósággal előzetesen egyeztetett, - zöldfelület-rendezési terv alapján kell kialakítani.

(11) Az **Mk-7** jelű - szőlőhegyi kertek övezetben:

- a) 1500 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- b) 750 m²-nél kisebb – már kialakított telken - telken építményt elhelyezni nem szabad.
- c) 750 - 1500 m² területű, már kialakított telek esetén max. 3%-os beépítettséggel egy gazdasági épület és pince helyezhető el, - legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal.
- d) Az 1500 m²-t meghaladó teleknagyság esetén max. 3%-os beépítettséggel, az adott terület művelésével összefüggő gazdasági épület(ek) helyezhetőek el.
- e) Építési lehetőség esetén egyedi adottságoktól függően a kialakult állapot figyelembevételével épületek (építmények) szabadon elhelyezhetőek azzal, hogy új épületet (építményt) az út felőli telekhatártól legalább 5,0 m-re lehet elhelyezni. A többi telekhatár tekintetében telekhatárra is elhelyezhetőek az épületek (építmények).
- f) Épületekre vonatkozó előírások:
 - a) A gazdasági épület funkciója körébe tartozónak kell tekinteni a borturizmussal összefüggő vendéglátási létesítmény (helyiség) is. A területen kereskedelmi szálláshely, üdülő nem létesíthető.
 - b) Az épületek legfeljebb 80,0 m² beépített alapterülettel, legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal és legfeljebb 7,0 m szélességi mérettel építhetők. Az ezt meghaladó építési lehetőség és program esetén a tervezett funkciót több, különálló épületben kell elhelyezni.
 - c) Az épületek csak hagyományos anyaghasználattal, falazott téglafal szerkezettel, szimmetrikus, 35-45° - os hajlásszögű nyeregtetővel, cserép- illetve nádfedéssel épülhetnek. Ajánlott a simított vakolat, fehérre festett, vagy meszelt homlokzatképzés.
 - d) A területen fa- és fémszerkezetű könnyűszerkezetes építmény nem építhető.
 - e) Kerti tető a 8. § (4) bekezdése szerint létesíthető.
 - f) Erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki.
 - g) Felvonulási épület csak jogerős építési engedély birtokában, az építkezés ideje alatt állhat a telken.
 - h) Az övezetben állattartásra szolgáló épület nem építhető.
- g) A szőlőterületen a vízerózió megakadályozása céljából lejtőirányba telepített szőlő-

sorok közötti biológiai védelmet (gyepesítést) biztosítani kell.²⁹

(12) Az **Mk-7a** jelű - szőlőhegyi kertek turisztikai övezetében:

- a) Az övezet a borturizmushoz kapcsolódó rendezvények létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén max. 5%-os beépítettséggel gazdasági épület és pince épületeken túl a borturizmushoz kapcsolódó ellátási és szolgáltató épületek és építmények helyezhetők el, - legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal.
- c) 3000 m²-nél kisebb telek az övezetben nem alakítható ki.

(13) Az **Mk-8** jelű – hegyaljai kertek övezetében az Mk-7 jelű övezeti előírások alkalmazandók azzal, hogy a területen a lovas-turizmussal összefüggő állattartó épületek – a helyi állattartásról szóló rendelet figyelembevételével – is elhelyezhetők legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal.

30. §

Vízgazdálkodási terület (V)

(1) Vízgazdálkodási övezet a természetes élővízfolyások nyíltvízű medre és partja.

(2) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

(3) Az övezet területén bárminemű tevékenység csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével és a vízfolyás kezelőjének hozzájárulásával végezhető.

30. §/A³⁰

Természetközeli terület

(1) A területre az OTÉK 30. §/A övezeti előírásai betartandók.

(2) Az övezetbe a mocsár, nádas területei tartoznak.

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

31. §

A növények ültetésének szabályai

(1) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb cserje (élősvény) esetében **1,0 m**;
- b) 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb cserje, valamint bármilyen fa esetében **3,0 m**.

²⁹ A Képviselő-testület a 29. §. (11) bekezdés g) pontját a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

³⁰ A Képviselő-testület a 30/A §-át a 8/2010.(VI.29.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Hatályos: 2010.július 1.

(2) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte (egres), ribizske-, és málnabokor, valamint 1 méternél magasabbra nem növe dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) esetében **1,0 m**;
- b) minden egyéb gyümölcsbokor /pl.ogyoró/ továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3 méternél magasabbra nem növe dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) és - a c) pontban nem szereplő - fa esetében **3,0 m**;
- c) kajszi- és cseresznyefa, valamint vadalanyra oltott alma- és körtefa esetében **4,0 m**;
- d) 3 méternél magasabbra növe dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5 méternél magasabbra növe fa esetében **5,0 m**.

(3) Közút és vasút területén az építési területük határai és a növények között - az (1) és (2) bekezdés rendelkezéseitől eltérően - legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

- a) cserjék és 3 méternél magasabbra nem növe fák esetében **1,5 m**;
- b) 3 méternél magasabbra növe fák esetében **3,0 m**.

(4) Beláthatósági háromszögben csak a közlekedési hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad cserjét vagy fát telepíteni.

32. §

A városfejlesztés sajátos jogintézményei

(1) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a) A terv szerinti új közterületek területeire,
- b) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak.
- c) A tervszerinti minden olyan területre, amely az elfogadott településfejlesztési koncepció és település szerkezeti tervben foglaltak megvalósítását szolgálja.

(2) Településrendezési kötelezések:

- a) Az építésügyi hatóság a városkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:
 - aa) Beépítési kötelezettséggel a legalább 80 %-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére,
 - ab) Helyrehozatali kötelezettséggel:
 1. a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére;
 2. a rossz műszaki állapotban lévő, a városképet ez által rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,
 3. az egységes utcakép biztosítása, a telek városképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére,
 4. a közegészségügyi (fertőzés-, allergia- stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére;
 5. a telkek közterületről látható részén lévő szemét-, hulladék-, törmelékku-

pacok 15 napon belüli eltávolítására.

ad) Beültetési kötelezettséggel:

1. a kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) elvégzésére,
2. a HÉSZ-ben illetve a szabályozási tervben előírt fásítási, parkosítási munkálatok elvégzésére.

b) Az 1 évnél hosszabb határidővel elrendelt kötelezettségeket be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

(3) A tervben SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉRE kijelölt terület a terv elkészítéséig változtatási tilalom alatt áll.

33. §

Záró rendelkezések

(2) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek 2007. év február hó 06. napján lépnek hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett és a még el nem bírált ügyekben kell alkalmazni.

(3) A hatálybalépéssel egyidejűleg a 26/2002.(XII.18.) sz., azt módosító 18/2003.(VI.27.) sz. és a 9/2005.(IX.29.) sz. rendeletek hatályukat veszítik.

Dátum: Harkány, 2007. február 05. nap

.....
polgármester

.....
jegyző

Rendelet kihirdetve:

Dátum: Harkány, 2007. február 05. nap

.....
jegyző

MELLÉKLET

**1. számú MELLÉKLET
a HÉSZ 10.§-ához**

Natura2000 területek:

Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület - Tenkes

3017, 3019, 3050, 3051, 3052/2b, 3053, 3058, 3059/a, 3059/b, 3060, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070/a, 3070/b, 3071, 3074/2, 3143/b, 3144/a, 3144/b, 3145, 3146, 3147/1, 3147/2, 3148, 3149, 3150/11, 3150/12, 3150/13, 3150/14, 3150/15, 3150/16, 3150/17, 3150/18, 3150/19, 3150/20, 3150/21, 3150/22, 3150/24, 3150/25, 3151/1, 3151/2, 3153/a, 3153/b, 3153/c, 3187/a, 3188/3a, 3188/3b, 3188/4, 3188/8a, 3191, 3192/a, 3192/b, 3193, 3195, 3196, 3609, 0415, 0416

2. számú MELLÉKLET
a HÉSZ 9.§-ához

Harkány település közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek listája

1. *Hrsz.: 027/3, 027/12-19, 027/21-22, 027/26-33, 027/48*
2. *Hrsz.: 02, 05/3-8, 06, 07, 09/1-57, 01, 011, 012, 017 út, 018/1-9, 021 út, 023 út, 024 út, 026 út, 027/1-3, 041, 042, 043/1-3, 044-053,*
3. *Hrsz.: 4006-4010, 4011/1, 4012/1, 4014/1, 4015 út, 4023-4030/1, 4207-4213, 4230-4236, 4237/2, 4238 út, 4239 út, 4240, 4245-4256, 0297/1, 0295/1,/2,*
4. *Hrsz.: 2441/1, 2519/1, 2520/2,/3, 2524, 2525/1,/2*
5. *Hrsz.:092/7-14, 093/1-3, 0103, 0104/5,/6,0105 út, 0106/7-27, 0106/59-103, 0106/71, 0107/1, 0111, 0127 út*
6. *Hrsz.: 0188/5, 0189, 0190/1-30, 0190/32*
7. *Hrsz.: 093/139, 094, 0102 út*

FÜGGELÉK

HÉSZ 3. §.

37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet
1997. évi LXXVIII tv. 6.§ 1/b. bek.

A HÉSZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE

HÉSZ 9.§

- (4) 2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről
- (5) 1997. évi CXL. Törvény - "A muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről", különösen a 38-49. §.
- (6) 1979. évi 2. törvényerejű rendelet – kulturális javak jogtalan átruházásáról.
- (7) 218/1999. (XII. 28.) Kormányrendelet „Az egyes szabálysértésekről”, 117/2003. (VII.30) Kormányrendelet módosításával.
- (8) 149/2000. (VIII. 31.) Kormányrendelet - "A Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között 1992. január 16-án kelt, Vallettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről."
- (9) 190/2001. (X. 18.) Kormányrendelet - „a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal létrehozásáról.
- (10) 191/2001. (X. 18.) Kormányrendelet – örökségvédelmi bírságról.
- (11) 18/2000. (XII. 18.) NKÖM rendelet "A kulturális szakértők működésének engedélyezéséről és a szakértői névjegyzékek vezetéséről".
- (12) 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet - „a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról".
- (13) 17/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet „a kulturális javak kiviteli engedélyezésének részletes szabályairól"
- (14) 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet - "A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól".
- (15) 3/2002. (II. 15.) NKÖM rendelet – "a kulturális örökség védetté nyilvánításának részletes szabályairól".

(16) 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet - „a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról”.

(17) 3/2003. (I. 25.) NKÖM rendelet - "Egyes régészeti lelőhelyek védetté nyilvánításáról, illetőleg régészeti védettség megszüntetéséről”.

(18) 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet – örökségvédelmi hatástanulmányról.

(19) 1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről (vonatkozó paragrafusai 216/b, 316, 324, 325. §).

(20) 308/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet - "Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról", módosítva a 201/2007. (VII. 30.) Kormányrendelettel.

A HÉSZ GEOLÓGIAI ÉS Bányászati JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI

HÁTTERE

HÉSZ 2.§

(4)-(6) bekezdés

- A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (módosította a 2005. évi CXXXVI. törvény)
- 18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet
- Ásványi nyersanyag kitermeléséről szóló 1993. évi XLVIII. tv. (Bt.) 43.§ (2), (3) bek., valamint a Bt. 44/A.§ és 46.§

A HÉSZ KÖZMŰVESÍTÉS, KÖZMŰ ELHELYEZÉS JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOG-

SZABÁLYI HÁTTERE

HÉSZ 13.§

- Beépítésre szánt területeken, a beépítés előtt a területek vízelvezetésének vízjogi engedély alapján történő megvalósítását engedélyeztetni kell és a létesítményeket ki kell építeni a 18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet szerint.
- A nyomvonalas közművek tervezőinek be kell tartani az elhelyezés területét biztosító 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 26.§ (1) bekezdésének és a nyomvonal jellegű építmények keresztesítéséről és megközelítéséről szóló 4/1981. (III.11.) KPM-IpM együttes rendelet 5.§ (2) bekezdése alapján kiadott 9004/1982. KPM-IPM számú együttes közleményének előírásait. További műszaki iránymutatást az MSZ 7487 ad, míg a nyomvonalas távközlési építmények engedélyezésének feltételeit a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet határozza meg.
- A gázelosztóvezeték biztonsági övezetére vonatkozó 1993. évi XLVIII. Tv 32.§ 1-5 bekezdése, valamint a 203/1998. (XII.19.) Korm. Rend. 19/A. § rendelkezései az irányadók.

A HÉSZ TŰZVÉDELEM JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE

HÉSZ 14.§

(1) (2) bekezdés:

OTSZ 2008

A tervezőnek – az épületek közötti tűz átterjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét az OTSZ 5. rész 16/ fejezete alapján a tűzvédelmi tervfejezetben kell értékelni. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteit.

(3) bekezdés:

Tűztávolság és telepítési távolságra vonatkozó rendelet (36/2002. (III.7.) korm. rendelet) mely az OTÉK 36 §-val együtt alkalmazandó.

A HÉSZ TERMÉSZETVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE **a HÉSZ 10.§-ához**

- A természeti oltalomban részesülő értékekre, területekre a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv, az erdőkre az 2009. évi XXXVII. tv, az előző törvényekben nem szabályozott kérdésekben a környezet védelmének 1995. LIII. tv előírásai, valamint más, a táj-és természetvédelem körébe tartozó, hatályba lépő jogszabályok vonatkoznak.
- A „Fák védelméről” szóló 21/1970 (VI.21.)kormányrendelet betartása kötelező.
- 2/2002 (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet az Érzékeny Természeti Területekről
- 3/2008. (II.5.) KvVM rendelet A természetvédelmi kezelési tervek készítésére, készítőjére és tartalmára vonatkozó szabályokról
- 2253/1999 (X.7.) korm.hat. a Nemzeti Agrár-környezetvédelmi Programról és a bevezetéshez szükséges intézkedésről
- 275/2004 (X.8.) korm.r. az európai jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 314/2005 (XII.25.) korm.r. A környezeti hatásvizsgálatról
- 269/2007 (X.18.) Korm. rendelet A NATURA2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól
- 91/2007 (IV.26.) Korm. rendelet A természetben okozott károsodás mértékének megállapításáról, valamint a kármentesítés szabályairól

A HÉSZ TERMŐFÖLDVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE **HÉSZ 29.§**

- 2007. évi CXXIX. törvény, A termőföld védelméről
- Reklám, hirdetőtábla termőföldön történő elhelyezésénél 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelete és a 2007. évi CXXIX. törvény, betartandó.
- 90/2008. (VII.18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól

A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE **HÉSZ 30. §**

(2) bekezdés:

Jelenleg a vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet és a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 379/2007. (XII.23.) Kormányrendelet, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló 94/2007. (XII.23.) KvVm rendelet határozza meg.

(4) bekezdés:

Jelenleg a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevé-

kenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 379/2007. (XII.23.) Kormányrendelet, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló 94/2007. (XII.23.) KvVm rendelet határozza meg.

HÉSZ 11. §

Általános követelmények

(1) bekezdés

a) Jelenleg: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.

b) Jelenleg: 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint.

c) Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

d) Jelenleg: a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 379/2007. (XII.23.) Kormányrendelet, és a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló 94/2007. (XII.23.) KvVm rendelet határozza meg.

e) Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről szóló, többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.

A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.

f) Jelenleg: A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.

g-h) Jelenleg: A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.

h) Jelenleg: A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.

i) Jelenleg: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

n) Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

HÉSZ 16.§**(2) bekezdés:**

a) Jelenleg: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

b) Jelenleg: A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.

c) Jelenleg: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. mellékletei tartalmazzák, mely a kibocsátási határértékek megállapításának az alapjai.

Speciális eljárási szabályok**(2) bekezdés:**

a) Jelenleg: A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.

b) Jelenleg: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.

c) Jelenleg: az 2009. évi XXXVII. törvény

d) Jelenleg: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.

e) Jelenleg: a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

f) Jelenleg: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) be-

kezdése és 18.§-a, az üzletek működési rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007.(VI.13.) kormányrendelet.

g) Jelenleg: a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.

h) Önkormányzati rendelet szerint. Valamint betartandók a függelékben meghatározott 27/2006. (II.7.), illetve a 49/2001. (IV.3.) Kormányrendeletben foglaltak, mely az állattartó telepek építése, vagy felújítása során figyelembe veendő előírásokat tartalmazza.

i-j) Jelenleg: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

Jelenleg: az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

Jelenleg: a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII.29.) KvVM rendelet szerint.

Jelenleg: Jelenleg: a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet tartalmazza a követelményeket

