



Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

[1] A rendelet célja, hogy meghatározza Letenye Város közigazgatási területének és telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat, a helyi településrendezési és építési követelményeket, a város területének építési övezetbe és övezetbe sorolását, valamint ezekre vonatkozóan a beépítés és telekalakítás paramétereit, továbbá a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek érdekében

[2] Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2022.(X.28.) önkormányzati rendeletben meghatározott egyéb érdekelték véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet *ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

1. §

(1) E rendelet hatálya Letenye város közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra, településképi követelményekre terjed ki.

(2) Letenye város közigazgatási területén telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) , a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a TÉKA), az egyéb általános érvényű jogszabályok, jogi rendelkezések és hatósági előírások, valamint e rendelet alkalmazásával, azok előírásainak betartásával lehet.

2. §

E rendelet alkalmazása során:

1. technológiai jellegű építmény: olyan műszaki alkotás, amely elsősorban nem emberi tartózkodásra alkalmas, hanem közvetlenül valamilyen gazdasági tevékenységhez szükséges célokat szolgáló építmény (magas tároló, siló, tartály) mozgató berendezés.
2. ökológiai hálózat: a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 34. pontja szerinti fogalom.
3. nagyvízi meder: a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) alpont szerinti fogalom

4. cégtábla: az épületen a homlokzat síkjában, a kerítésen vagy önállóan elhelyezett tábla, felirat vagy egyéb tárgy, amely a telken vagy az épületben székhellyel vagy telephellyel rendelkező vállalkozás, civil szervezet, egyéb társadalmi szervezet azonosítására szolgál.
5. elektronikus hírközlési építmény: az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 188. § 14. pontja szerinti fogalom.
6. helyi védelem alatt álló terület: a Méptv. 96. § (9) bekezdés szerinti fogalom, amely a várostest városképileg , történetileg kiemelkedő jelentőségű, összefüggő tömbjeinek körülhatárolt területe, amelyet a képviselő-testület e rendelettel védetté nyilvánít.
7. helyi emlék: minden olyan épület, épületrész, köztéri alkotás, növényzet, utcabútor és egyéb létesítmény, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti vagy botanikai értéket képvisel, a településképp kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos.

II. Fejezet **ÉPÍTÉSI, TELEKALAKÍTÁSI KÖVETELMÉNYEK**

1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. §

(1) E rendelet hatálya alá tartozó területen telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet.

(2) Az épített környezet alakítására vonatkozó építési szabályokat - a jelen fejezetben megállapított eltérések figyelembevételével - az egyes építési övezetek vagy övezetek előírásai állapítják meg.

(3) A (2) bekezdéstől eltérően a meglévő épület építési határvonalon kívülre eső része felújítható, korszerűsíthető és a kialakult homlokzati síkban bővíthető, de újjá nem építhető.

(4) Az új beépítésre szánt területeket jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza részletesen.

4. §

(1) Meglévő épület építési határvonalon kívülre eső része felújítható, korszerűsíthető, de újjá nem építhető.

(2) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben megállapított legnagyobb beépítettséget, az épület megtartható, a meglévő épületen építési tevékenység végezhető, de a beépítettség tovább nem növelhető.

(3) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben megállapított elő-, oldal- és hátsó kert méretnél kisebb kialakult elő-, oldal- vagy hátsó kert méret fenntartható, de tovább nem csökkenthető.

(4) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás legfeljebb 1,5-szerese lehet, de - a (2) bekezdés kivételével - ezzel együtt sem haladhatja meg az adott építési övezetre vagy övezetre a TÉKA által meghatározott legnagyobb beépítettségi mértéket.

(5) Oldalhatáron álló beépítési módnál új épület az építési helyen belül szabadon, de – az **Mk** jelű övezet kivételével, ahol az oldalhatárra telepíthető az épület - az oldalhatártól legalább 30 cm távolságra helyezhető el. Meglévő épület a kialakult homlokzati síkban bővíthető.

(6) Az oldalhatár az északi vagy a keleti és az ezekhez legközelebb álló tájolású telekhatár. Kialakult állapotban ettől eltérő és tömbön belül váltakozó is lehet, ami fenntartható a telepítési távolságra vonatkozó szabályok betartása mellett.

(7) A kialakult állapotot a meglévő főépület elhelyezkedése határozza meg. Ennek hiányában az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett meglévő melléképület.

(8) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben vagy övezetben csak saját telken belül helyezhető el úgy, hogy

- a) oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 3,0 métert vagy
- b) szabadon álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.

(9) Műtárgy és melléképítmény a TÉKA vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.

(10) A telek határain és a telek területén belül kerítés létesíthető. Telekhatáron kerítést - a településképi követelmények alkalmazása mellett, a TÉKA-ban meghatározottak betartásával:

- a) építési telek esetében a telek homlokvonalán vagy attól beljebb, valamint a közös telekhatáron,
- b) telek esetében a külterületi út telekhatárától mért legalább 3 méter távolságban, vagy az illetékes közútkezelő által megállapított távolságban, valamint a közös telekhatáron kell kialakítani és fenntartani.

(11) A kerítés teljes magassága a végleges, legalacsonyabb terepszinttől mérve -figyelembe véve e rendelet 58. § (7) bekezdésének rendelkezéseit - legfeljebb 2,0 méter magas lehet.

2. A telekalakítás előírásai

5. §

(1) Nyúlványos telek a város területén nem alakítható ki.

(2) Magánút legalább a következő szélességű legyen:

- a) egy-kettő telket kiszolgáló: 4 m
- b) három-négy telket kiszolgáló: 6 m
- c) öt-hét telket kiszolgáló: 8 m
- d) e fölötti telekcsoporthoz esetén: 10 m
- e) tíznél több telek csak közúttal szolgálható ki
- f) hálózati szerepű kerékpárút és gyalogút: 3 m

(3) Magánúttal feltárt meglévő telek további felosztása esetén a (2) bekezdés a)–e) pontjai az új telekosztást követően létrejövő új telkek kiszolgálása esetében is alkalmazni kell. Ebben az esetben az eredeti magánút szélesítéséről is gondoskodni kell.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(5) Közterület és közmű számára telek bármelyik övezetben vagy építési övezetben kialakítható, a vonatkozó telekalakítási követelmények mellőzésével, az ágazati szabályok betartása mellett, úgy, hogy

- a) Ezen létesítmények, műtárgyak céljára a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a visszamaradó telek a telekalakítást követően már nem felel meg a rá vonatkozó övezetben vagy építési övezetben előírt telekalakítási követelményeknek. és
- b) Az így kialakuló visszamaradó telek a rá vonatkozó építési előírások betartása mellett beépíthető.

3. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

6. §

Az állattartó építményeket – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - úgy kell kialakítani, hogy a:

- a) Kis testű 10 kg alatti haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,
 - ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - ac) 100 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 méter távolságra lehet elhelyezni.
- b) Az a) pontba nem tartozó állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,
 - bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - bc) 50 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 m távolságra lehet elhelyezni..
- c) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmények, továbbá azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterülettől legalább 5 méter távolságot kell tartani.
- d) Oldalhatáron álló kifutó szomszéd felé zártan alakítható ki.

4. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

7. §

(1) A gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára, elhelyezésére vonatkozó szabályokat a TÉKA állapítja meg.

(2) A városközpontban és műemlék környezetében a gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára el nem zárt magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

5. Növénytelepítési előírások

8. §

(1) A legkisebb ültetési, telepítési távolság - ide értve a magától kelt növényt is - ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik :

a) Az ingatlan déli és nyugati határától:

aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor, élősvény esetében 0,6 m;

ab) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;

ac) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor, élősvény, valamint az ad) és ae) pontokban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;

ad) cseresznye fa esetében 2,5 m;

ae) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;

b) Az ingatlan északi és keleti határától:

ba) 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősvény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizli és málnabokor esetében esetében 0,8 m;

bb) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősvény) esetében 1,2 m;

bc) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;

bd) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;

be) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;

bf) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajsza esetében 4,0 m;

bg) cseresznye fa esetében 5,0 m;

bh) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 8,0 m.

(2) Közúton és közterületen a közterület tulajdonosának vagy kezelőjének hozzájárulásával az építési terület határai és a növények között - az (1) bekezdés a) és b) pontjaiban meghatározottaktól eltérően:

a) 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m

b) 3 méternél magasabbra növény fa esetében legalább 2,5 m ültetési, telepítési távolságot kell tartani:

(3) A magától kelt fákat az (1) és (2) bekezdésben meghatározott távolságokon belülről el kell távolítani.

(4) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

6. Környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

9. §

(1) Az egyes építési övezetekre és övezetekre a külön jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós környezetterhelési határértékek érvényesek.

(2) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(3) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(4) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony telepítési és veszélyes hulladék a talajba ne kerüljön.

(5) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők, fokozott tekintettel a vízminőség-védelmi területen belül.

(6) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.

10. §

(1) A település területén a Natura 2000, az Országos Ökológiai Hálózat – Magterülethez és Ökológiai folyosóhoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell.

(2) A Natura 2000, az Ökológiai hálózat magterületén, az Ökológiai hálózat ökológiai folyosóján és a tájképvédelmi terület jellel lehatárolt területen a területrendezési követelmények alkalmazását szabályozó magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(3) Az Ökológiai hálózat magterülete, az Ökológiai hálózat ökológiai folyosója és a kiváló termőhelyi adottságú szántó által fedett területen, továbbá erdő övezetekben az erőművek közül csak háztartási méretű kis erőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(4) Az Országos jelentőségű természetvédelmi területen a magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(5) Értékes tájelemet tartalmazó telken építési tevékenységet végezni csak a tájelem megőrzése mellett lehet.

7. Csapadékvíz- elvezetés, szennyvízelvezetés

11. §

(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén

- a) új épület elhelyezése,
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik a szennyvízhálózatra való rákötés az építmény tényleges használatba vételéig kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra, amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező, szigorúan ellenőrzött kivitelezett egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet. A zárt szennyvíztározóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvíz-leürítő helyre kell szállítani.

(4) A település területén a szippantott szennyvíz kezelés nélkül nem helyezhető el.

(5) Előnyben kell részesíteni a csapadékvíz helyben tartását és helyben történő hasznosítását. Amennyiben az ingatlanon a csapadékvizet tárolni vagy elszikkasztani nem lehet, abban az esetben - kezelői hozzájárulás birtokában, annak az előírásainak betartása mellett - közterületi csapadékvíz elvezetőbe vezethető.

(6) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén tisztított szennyvizek szikkasztása talajvédelmi hatóság engedélyével történhet.

12. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elsikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos vízelvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során áteresz létesítése kötelező.

(2) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszert megfelelően karbantartani.

(3) Rendezetlen csapadékvíz elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését az ingatlan tulajdonosának biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.

(4) A lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tárolóban vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni és késleltetve lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni. Az élővízbe vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell.

(5) A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

(6) Nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlan tulajdonosa köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését.

(7) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadécsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízelvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízelvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadécsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

8. Védelmi rendelkezések

13. §

(1) A város közigazgatási területén található, biztonsági övezettel rendelkező építmények esetében a biztonsági övezet mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján kell figyelembe venni. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.

(2) A település közigazgatási területén található gyorsforgalmi utak, országos főutak külterületi szakaszai mellett a szabályozási terven jelölt úttengelytől számított 100-100 m-es, az országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50-50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Külterületen a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt elhelyezni, fás szárú növényzetet ültetni vagy fenntartani nem lehet. Telekalakítást követően az út kiépítéséig fennálló időszakban az útingatlanon az ingatlan tengelyétől számított 4-4 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni és fenntartani nem lehet.

(4) Letenye település – a magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján - katasztrófavédelmi besorolása II. katasztrófavédelmi osztály. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.

(5) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.

(6) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

III. Fejezet *EGYES ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI*

9. A beépítésre szánt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

14. §

(1) A város területének beépítésre szánt területei a következők:

1. nagyvárosias lakóterület (Ln),
2. kisvárosias lakóterület (Lk),
3. kertvárosias lakóterület (Lke),
4. falusias lakóterület (Lf),
5. településközpont vegyes terület (Vt),
6. intézményi vegyes terület (Vi),
7. kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
8. egyéb ipari gazdasági terület (Gipe),
9. általános gazdasági terület (Gá),
10. üdülőháza üdülőterület (Üü),
11. hétvégi házas üdülőterület (Üh),
12. különleges mezőgazdasági üzem (K-Mü),
13. különleges termálfürdő (K-Tf),
14. különleges hulladékelhelyezési terület (K-Hull),
15. különleges szállítmányozási, raktározási, logisztikai és határátkelő terület (K-Log),
16. különleges közlekedési terület (K-Közl).

(2) Az egyes építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályait jelen fejezet valamint a 2. melléklet tartalmazza részletesen.

15. §

(1) Az **Ln** jelű nagyvárosias lakóterület építési övezete a városban már kialakult, négy vagy több szintes társasház tartalmazó tömbre vonatkozik.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy egyesesen elhelyezhető épület rendeltetések:

- a) helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,

- b) vendéglátó, szállás jellegű,
- c) iroda
- d) sport és
- e) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) igazgatási,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) diák- vagy munkásszállás,
- e) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági,
- f) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- g) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- h) önálló üzemanyag-töltő állomás,
- i) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét -,
- j) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és parkolóház.

16. §

(1) Az **Lk-1** jelű kisvárosias lakóterület építési övezete a városban már kialakult, legfeljebb négy lakást tartalmazó, legfeljebb egy emeletes, magas tetős sorházakat tartalmazó tömbökre vonatkozik.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- b) vendéglátó, szállás jellegű,
- c) kulturális,
- d) iroda
- e) sport és
- f) melléképület.

(3) Ha a telekméret a 600 m²-t meghaladja, egy önálló rendeltetési egység minden legalább 50 m² telekterület után helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladék-tartály tároló,
- d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) igazgatási,
- c) közösségi szórakoztató,
- d) diák- vagy munkásszállás,
- e) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági,
- f) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- g) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- h) önálló üzemanyagtöltő állomás,
- i) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét -,
- j) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és parkolóház.

17. §

(1) Az **Lk-2** jelű kisvárosias lakóterület építési övezete a városban már kialakult, legfeljebb kettő emeletes, több lakásos sorházakat tartalmazó tömbökre vonatkozik.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- b) vendéglátó, szállás jellegű,
- c) kulturális,
- d) iroda
- e) sport és
- f) melléképület.

(3) Ha a telekméret a 600 m²-t meghaladja, egy önálló rendeltetési egység minden legalább 50 m² telekterület után helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,

i) oltóvíztároló.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) igazgatási,
- c) közösségi szórakoztató,
- d) diák- vagy munkásszállás,
- e) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági,
- f) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- g) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- h) önálló üzemanyagtöltő állomás,
- i) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét -,
- j) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és parkolóház.

18. §

(1) Az **Lk-3** jelű kisvárosias lakóterület építési övezete a kis telkes, sűrű beépítésű családi házas tömbökre vonatkozik. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 800 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- b) vendéglátó, szállás jellegű,
- c) kulturális, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) iroda,
- e) sport és
- f) melléképület.

(3) Ha a telekméret a 600 m²-t meghaladja, egy önálló rendeltetési egység minden legalább 50 m² telekterület után helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) hitéleti,
- b) igazgatási,
- c) közösségi szórakoztató,

- d) diák- vagy munkásszállás,
- e) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági,
- f) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- g) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- h) önálló üzemanyag-töltő állomás,
- i) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét
- ,
- j) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és parkolóház.

19. §

(1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakóterület építési övezete a város részben kialakult, részben újonnan kialakítható, szabályos alakú és egységes méretű építési telkeit foglalja magába, ahol a telkek zöldfelülete leginkább pihenés céljára vagy díszkertként hasznosított. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- b) vendéglátó, kulturális,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) legfeljebb 4 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű,
- e) sport és
- f) melléképület.

(3) Az elhelyezésre kerülő melléképületek száma telkenként legfeljebb 2 lehet.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtrágya,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági,
- b) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- c) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- d) üzemanyag-töltő állomás,
- e) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét
- ,

- f) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és parkolóház.

20. §

(1) Az **Lf-1** jelű falusias lakóterület építési övezet a város történelmileg kialakult, hagyományos falusias gazdálkodásra is alkalmas építési telkeit foglalja magába, ahol különböző, akár szabálytalan alakú és méretű teleknagyság jellemző. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi;
- c) vendéglátó;
- d) legfeljebb 10 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási;
- g) egészségügyi, szociális;
- h) kulturális,
- i) sport és
- j) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) diák- és munkásszállás,
- b) építményen kívüli építőanyag-kereskedelmi üzlet,
- c) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- d) üzemanyag-töltő állomás,
- e) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és
- f) parkolóház.

21. §

(1) Az **Lf-2** jelű falusias lakóterület építési övezete a város tervezetten kialakult vagy kialakítható, laza beépítésű építési telkeit foglalja magába, ahol a szabályos alakú és szinte azonos méretű teleknagyság jellemző. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi;
- c) vendéglátó;
- d) legfeljebb 10 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási;
- g) egészségügyi, szociális;
- h) kulturális,
- i) sport és
- j) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály- tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) diák- és munkásszállás,
- b) építményen kívüli építőanyag-kereskedelmi üzlet,
- c) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- d) üzemanyag-töltő állomás,
- e) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és
- f) parkolóház.

22. §

(1) Az **Lf-3** jelű falusias lakóterület építési övezete a város tervezetten kialakult, kisebb építési telkeit tartalmazó tömbjeit foglalja magába. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben.

(2) Az építési övezetben – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- c) vendéglátó;
- d) legfeljebb 10 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási,
- g) egészségügyi, szociális,
- h) kulturális,
- i) sport és
- j) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály- tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- b) diák- és munkásszállás,
- c) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- d) üzemanyagtöltő állomás,
- e) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és
- f) parkolóház.

23. §

(1) A **Vt** jelű településközponti vegyes terület építési övezete a város központi részét öleli fel, ahol a lakóépületek mellett a közszolgáltatások, intézmények, vendéglátó és kereskedelmi épületek vegyesen helyezkednek el.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
- d) legfeljebb 5000 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) parkolóház,
- h) sport,

- i) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és
- j) melléképület.

(3) Lakóépületben a szállás jellegű rendeltetés legfeljebb 70%-os arányban kaphat helyet.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) szolgáltató automata,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) munkásszállás,
- b) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- c) önálló üzemanyag-töltő állomás,
- d) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
- e) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- f) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

24. §

(1) A **Vi** jelű intézményi vegyes terület építési övezete a meglévő, elszórtan elhelyezkedő intézmények számára kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) iroda, szolgáltató,
- c) vendéglátó, szállás jellegű,
- d) legfeljebb bruttó 2000 m² alapterületű kereskedelmi,
- e) kulturális, hitéleti,
- f) sport,
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- h) lakóépület, ami nem lehet több egy épületen belül az összes hasznos alapterület 50%-nál és
- i) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) diákszállás, munkásszállás,
- b) közösségi szórakoztató,
- c) parkolóház,
- d) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- e) önálló üzemanyag-töltő állomás,
- f) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
- g) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- h) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

25. §

(1) A **Gksz-1** és **Gksz-2** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe a város több pontján elhelyezkedő, meglévő vagy kialakítható, a környezetre kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kiskereskedelmi üzletek, szolgáltatások, raktárak számára alkalmas telkek tartoznak.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár, iroda,
- b) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- c) megújuló energiaforrás műtárgyai és
- d) melléképület.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- g) komposztálásra szolgáló tároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- i) szolgáltató automata,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény,
- b) diákszállás, munkásszállás, egyéb szállás,
- c) önálló lakóépület,
- d) lakóterületek határától számított 200 méteren belül hulladékgyűjtő udvar,
- e) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- f) nevelési, oktatási, egészségügyi rendeltetés.

26. §

(1) A **Gksz-3** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetébe a határátkelők környezetében elhelyezkedő, meglévő vagy kialakítható, a környezetre kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően vegyesen elhelyezett kereskedelmi, raktár, logisztikai és teherforgalommal kapcsolatos szolgáltatások számára alkalmas telkek tartoznak.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kis- és nagykereskedelmi, szolgáltató, raktár, iroda,
- b) a gazdasági funkcióhoz kapcsolódó diák- és munkásszállás, egyéb szállás,
- c) a területen dolgozók ellátását szolgáló nevelési, oktatási, egészségügyi,
- d) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- e) megújuló energiaforrás műtárgyai és
- f) melléképület.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) Az állami főépítész hozzájárulásával az építési övezetben többletrendeltetésként elhelyezhető:

- a) vendéglátó,
- b) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- c) hulladékgyűjtő udvar és
- d) üzemanyagtöltő.

(5) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- g) komposztálásra szolgáló tároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- i) szolgáltató automata,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(6) Az építési övezetben nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény és önálló lakóépület.

27. §

(1) A **Gipe** jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezete elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységi körbe.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági,
- b) energiaszolgáltatási,
- c) településüzemeltetési,
- d) iroda,
- e) a gazdasági rendeltetéshez kapcsolódó munkásszállás,
- f) kereskedelmi, szolgáltató,
- g) kutatás-fejlesztés és
- h) melléképület.

(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a megújuló energiaforrás műtárgyai.

(4) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(5) Az építési övezetben kialakítható parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(6) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- g) komposztálásra szolgáló tároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- i) szolgáltató automata,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(7) A 3. mellékletben valamint a Szabályozási terven ábrázolt 5 méter széles beültetési kötelezettség területén belül, épület nem építhető. A beültetési kötelezettség területén három szintes növényállományt kell kialakítani 2,5 méter magasságot meghaladó faegyedekkel.

28. §

(1) A **Gá** jelű általános gazdasági terület építési övezete különböző, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú - ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár -, iroda,
- b) gazdasági területéhez kapcsolódó munkásszállás,
- c) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és melléképület.

(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a megújuló energiaforrás műtárgyai.

(4) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény
- b) a lakóterület határától számított 200 méteren kívül hulladékgyűjtő udvar.

(6) Az állami főépítész hozzájárulásával az 1793/5 hrsz-ú telken meglévő hulladékgyűjtő udvar fenntartható, és szükség esetén bővíthető.

(7) Az építési övezetben kialakítható parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(8) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) szolgáltató automata,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

29. §

(1) Az **Üü-1** jelű üdülőházas üdülőterület építési övezete a városban már meglévő, kialakult szálláshely szolgáltató és vendéglátó épületek együttesét tartalmazó telkekre vonatkozik.

(2) Az építési övezetben – az üdülő főrendeltetésén kívül melyből egy telken legalább kettő rendeltetési egység alakítható ki – önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) kemping;
- b) az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet;
- c) az építési övezetet kiszolgálását biztosító iroda;
- d) legfeljebb bruttó 300 m² alapterületű kereskedelmi;
- e) szolgáltató, vendéglátó;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató;
- g) hitéleti, sport és
- h) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- g) komposztálásra szolgáló tároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- i) szolgáltató automata,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) lakó,
- b) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- c) üzemanyag-töltő állomás,
- d) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,
- e) diák- és munkásszállás,
- f) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét -,
- g) parkolóház, parkolóterület, gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és
- h) a főrendeltetést zavaró gazdasági rendeltetés.

30. §

(1) Az **Üü-2** jelű üdülőházas üdülőterület építési övezete a termálfürdő környezetében kialakítható, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülőépület, apartmanház vagy kemping elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben – az üdülő főrendeltetésén kívül, melyből legalább kettő rendeltetési egység alakítható ki egy telken, és minden megkezdett 200 m² telekterületre számítottan helyezhető el egy rendeltetési egység - önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:

- a) kemping;
- b) az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet;
- c) az építési övezetet kiszolgálását biztosító iroda;
- d) legfeljebb bruttó 300 m² alapterületű kereskedelmi;
- e) szolgáltató, vendéglátó;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató;
- g) hitéleti, sport és
- h) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- j) szolgáltató automata,
- k) csapadékvíz-tároló,
- l) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) lakó,
- b) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- c) üzemanyag-töltő állomás,
- d) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem,

- e) diák- és munkásszállás,
- f) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény ide nem értve a gyűjtőhely építményét ,
- g) parkolóház, parkolóterület, gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és
- h) főrendeltetést zavaró gazdasági rendeltetés.

31. §

(1) Az **Üh** jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezet a termálfürdő környezetében kialakítható, legfeljebb kettő üdülőegységet magába foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben - az üdülő fő rendeltetésén kívül, melyből legfeljebb kettő rendeltetési egység alakítható ki egy telken - önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:

- a) legfeljebb bruttó 300 m² alapterületű kereskedelmi;
- b) szolgáltató, vendéglátó,
- c) sport és
- d) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- j) csapadékvíz-tároló,
- k) oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) lakó,
- b) közösségi szórakoztató,
- c) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- d) üzemanyag-töltő állomás,
- e) diák- és munkásszállás,
- f) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét ,
- g) parkolóház, parkolóterület, gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- h) a főrendeltetést zavaró gazdasági és építményen kívüli építőanyag-kereskedelem rendeltetés.

32. §

(1) A **K-Mü** jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezete mezőgazdasági üzem létesítését teszi lehetővé, ahol akár zavaró hatású állattenyésztéssel, növénytermesztéssel kapcsolatos, a termelést, feldolgozást, árusítást és tárolást szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés, az állattartás továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló gazdasági építmények,
- b) lakó vagy szállásjellegű,
- c) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és
- d) melléképület.
- e) a gazdálkodáshoz kapcsolódó géppark számára parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

33. §

(1) A **K-Tf** jelű különleges termálfürdő építési övezet a városban meglévő termálfürdő és strand területét fedi le.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) fürdő, strand,
- b) egészségügyi,
- c) a terület rendeltetéséhez szükséges iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
- e) kulturális, hitéleti, sport és
- f) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) szolgáltató automata,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

34. §

(1) A **K-Hull** jelű különleges hulladékelhelyezési építési övezet a városban a meglévő hulladékkezelő, hulladéklerakó, szennyvízkezelő-telep területét foglalja magába.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) a terület használatát szolgáló gazdasági,
- b) településüzemeltetési,
- c) raktár és
- d) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- e) szolgáltató automata,
- f) csapadékvíz-tároló,
- g) oltóvíztároló.

35. §

(1) A **K-Log** jelű különleges szállítmányozási, raktározási, logisztikai és határátkelő építési övezet a meglévő határátkelőt és azt kiszolgáló területet foglalja magába.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló gazdasági, iroda,
- b) vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) raktár,
- e) önálló üzemanyagtöltő állomás,
- f) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és
- g) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő antenntartó szerkezet,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) szolgáltató automata,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

36. §

(1) A **K-Közl** jelű különleges közlekedési építési övezet önállóan kialakítható garázssor létesítését szolgálja.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) zárt gépjárműtároló,
- b) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- e) csapadékvíz-tároló,
- f) oltóvíztároló.

10. A beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

37. §

(1) A város területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- 1. közúti közlekedési terület (Köu),
- 2. közműelhelyezési terület (Közm),
- 3. közpark terület (Zkp),
- 4. védelmi célú erdő terület (Ev),
- 5. egyéb erdő terület (Ee),
- 6. vízgazdálkodási célt is szolgáló védelmi erdő terület (V/Ev),
- 7. kertes mezőgazdasági terület (Mk),
- 8. általános mezőgazdasági terület (Má),
- 9. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt),
- 10. vízgazdálkodási terület (V),
- 11. közlekedési célt szolgáló vízgazdálkodási terület (V/Köu),
- 12. különleges beépítésre nem szánt bányászati célú terület (Kb-B),
- 13. különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzem terület (Kb-Mü)
- 14. különleges beépítésre nem szánt fásított köztér (Kb-Kt),
- 15. különleges sportolási célú terület (Kb-Sp),
- 16. különleges temető terület (Kb-T)

(2) Az egyes beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályait jelen fejezet és a 2. melléklet tartalmazza részletesen.

38. §

(1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési övezet a város közúti közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába és a közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önállóan vagy egyben a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) valamint hitéleti és
- c) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- f) szolgáltató automata,

- g) csapadékvíz-tároló,
- h) oltóvíztároló.

(4) Az övezetben a műtárgyakat, közvilágítást, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát ne korlátozzák vagy akadályozzák.

(5) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület minimális szélességi mérete a Szabályozási terven jelölt lehet.

39. §

A **Közm** jelű közműelhelyezési övezet közmű műtárgyak elhelyezésére szolgál. Más építmény az övezetben nem létesíthető.

40. §

(1) A **Zkp** jelű közpark övezet a város közösségi célú közparkjait foglalja magába, ahol a rendeltetést kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben önállóan vagy egyesesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gazdasági,
- b) vendéglátó, kulturális,
- c) sport és
- d) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- f) szolgáltató automata,
- g) csapadékvíz-tároló,
- h) oltóvíztároló.

41. §

(1) Az **Ev** jelű védelmi célú erdő övezet a városban a védelmi célú erdőket foglalja magába, ahol erdő- és vadgazdálkodásra, természetvédelemre, honvédelemre szolgáló építmény, továbbá melléképület helyezhető el.

(2) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- g) csapadékvíz-tároló,
- h) oltóvíztároló.

42. §

(1) Az **Ee** jelű egyéb erdő övezet a jellemzően gazdasági rendeltetésű erdőket foglalja magába. Az övezet az erdő- és vadgazdálkodási célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) erdőgazdálkodási üzemi,
- b) gazdasági,
- c) erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó szállás jellegű kivéve diák- vagy munkásszállás,
- d) hitéleti, és
- e) melléképület.

(3) Az övezet telkén elhelyezendő önálló épület összes hasznos alapterülete nem lehet több 500 m²-nél.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- g) csapadékvíz-tároló,
- h) oltóvíztároló.

43. §

A **V/Ev** jelű vízgazdálkodási célt is szolgáló védelmi erdő övezet a városban a Mura-folyó és az árvízvédelmi töltés között elhelyezkedő, vízgazdálkodási létesítményeknek helyet adó nyilvántartott, védelmi célú erdőket foglalja magába. Az övezetben épület nem építhető.

44. §

(1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet a városban a zárkerti fekvésű, jellemzően szőlő-, zöldség- és gyümölcsstermesztéssel, kisüzemi vagy családi gazdálkodással hasznosított telkeket foglalja magába.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) 720 m²-t meghaladó területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince
- b) 1500 m²-t meghaladó területű telken a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, mezőgazdasággal összefüggő legfeljebb egy lakó vagy szállásjellegű, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és hitéleti épületek és melléképület.

(3) 720 m² teleknagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Lakó és mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetésű épület akkor létesíthető, ha:

- a) a beépítendő telek nagysága meghaladja az 1 hektárt, és

- b) a lakó vagy mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetési egység bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetre megengedett beépítettség felét és a 150 m²-t, továbbá
- c) a lakó vagy mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetést tartalmazó telken a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(5) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, pergola,
- e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- f) állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- h) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

(6) Az övezetben birtokközpont és kiegészítő központ a TÉKA feltételei és építési paraméterei betartásával alakítható ki.

45. §

(1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet a városban nagy táblás, alapvetően árutermelő célt szolgáló mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezet mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit kielégítő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önállóan vagy egyben a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) 720–1500 m² közötti terület nagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince
- b) 1500 m²-t meghaladó területű telken a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint hitéleti és melléképület.

(3) 720 m² teleknagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, pergola,
- e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- f) állatkifutó, trágyatároló,
- g) komposztálásra szolgáló tároló,
- h) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

(5) Az övezetben lakó rendeltetés csak birtokközponton helyezhető el.

(6) Az övezetben birtokközpont a TÉKA feltételei és építési paraméterei betartásával alakítható ki. Kiegészítő központ nem hozható létre.

46. §

(1) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet a városban jellemzően a természeti értéket képviselő mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezet az állattenyésztéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben gyeper, rét vagy legelő, fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek és melléképület helyezhetők el.

(3) Szántó és erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.

(4) Vegyes művelési ágú telek esetében azon művelési ág szerint lehet építeni, ami a telek területéből a legnagyobb.

(5) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, pergola,
- e) állatkifutó,
- f) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
- g) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

(6) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ nem létesíthető.

47. §

A **V-1** jelű vízgazdálkodási övezetbe a városban a folyóvizek elvezetésére szolgáló telkek tartoznak. Az övezet nem beépíthető.

48. §

(1) A **V-2** jelű vízgazdálkodási övezetbe a városban az állóvizek hasznosítását, megőrzését, védelmét, továbbá a vízhez kötődő rekreációt szolgáló telkek tartoznak.

(2) Az övezetben önállóan vagy egyesesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) a területet használók ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató,
- b) vendéglátó, üdülő,
- c) szállás jellegű kivéve diák- vagy munkásszállás
- d) hitéleti, kulturális,
- e) sport és
- f) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- g) szolgáltató automata,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

49. §

A **V/KÖu** jelű vízgazdálkodási övezetbe azok az árvízvédelmi töltések tartoznak, amik közlekedési célt is szolgálnak. Az övezetben csak műtárgyak létesíthetők.

50. §

(1) A **Kb-B** jelű különleges beépítésre nem szánt bányászati célú övezetbe a városban a nyersanyag kitermelési célt szolgáló telkek tartoznak.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen kizárólag a nyersanyag kitermeléshez szükséges, valamint ahhoz kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- f) szolgáltató automata,
- g) csapadékvíz-tároló,
- h) oltóvíztároló.

51. §

(1) A **Kb-Mü** jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzem övezet mezőgazdasági üzem létesítését teszi lehetővé, ahol akár zavaró hatású állattenyésztéssel, növénytermesztéssel kapcsolatos, a termelést, feldolgozást, árusítást és tárolást szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés, az állattartás továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló gazdasági építmények,
- b) mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
- c) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és
- d) melléképület.
- e) a gazdálkodáshoz kapcsolódó géppark számára parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló -építménynek minősülő kirakatszekrény,

- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

52. §

(1) A **Kb-Kt** jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezet a városközpont nagyobb méretű kulturális, közösségi tér kialakítását szolgálja.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a területet használókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

53. §

(1) A **Kb-Sp** jelű különleges sportolási célú építési övezet a város lakosságát szolgáló sport és szabadidős célú tevékenységekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény, és
- b) épületen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgyai, továbbá
- c) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) szolgáltató automata,
- i) csapadékvíz-tároló,
- j) oltóvíztároló.

54. §

(1) A **Kb-T** jelű különleges temető építési övezet a város temetőit foglalja magába, ahol kegyeleti tevékenységhez, hitelet folytatásához szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény és melléképület helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) komposztálásra szolgáló tároló,

- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- h) csapadékvíz-tároló,
- i) oltóvíztároló.

IV. Fejezet
TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

11. A helyi védelem általános szabályai

55. §

- (1) A védetté nyilvánított egyedi vagy területi helyi építészeti örökségi elemeket e rendelet 5. melléklete tartalmazza.
- (2) E rendelet megalkotását követően képviselő-testületi döntés alapján a helyi védetté nyilvánított (a továbbiakban: helyi védett) értékek köre változtatható.
- (3) Építészeti emlék helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármely magánszemély, jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet kezdeményezheti, továbbá a védelem alá helyezés hivatalból is megindítható.
- (4) A (3) bekezdés szerinti kezdeményezés képviselő-testületi döntésre történő előkészítésről a jegyző gondoskodik.
- (5) A helyi védelembe vétel Letenye Város Polgármesteréhez címzett írásbeli kérelem benyújtásával kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék beazonosítására és értékességre vonatkozó adatokat, különösképpen:
- a) helyét, helyrajzi számát, címét vagy földrajzi koordinátáit,
 - b) megnevezését,
 - c) rövid leírását,
 - d) a kezdeményezés indokolását,
 - e) színes fényképét (minden lényeges oldalról) és
 - f) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra, vagy az eredeti állapotra történő alakításra.
- (6) Helyi védett művi értéket az önkormányzat építész-mérnök által készített értékvizsgálat alapján veszi védelembe, és azt erre a célra létesített táblával megjelölheti.
- (7) Helyi védettség megszüntetése kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére javasolt érték beazonosíthatóságára és a megszüntetés indokoltságára vonatkozó alábbi adatokat:
- a) helyét, helyrajzi számát, címét vagy földrajzi koordinátáit,
 - b) megnevezését,
 - c) a védettség megszüntetésének indokait és
 - d) színes fényképet minden lényeges oldalról.
- (8) A helyi védelem csak abban az esetben szüntethető meg, ha a védett építészeti örökségi elem:
- a) eredeti értéke nagymértékben megsemmisült,
 - b) teljesen átalakult, elvesztette jellegzetes, védendő értékeit,
 - c) műszaki állapota olyan rossz, hogy gazdaságosan már nem tartható fenn az eredeti formában, és a védelem fenntartása aránytalan terhet jelentene,

- d) a védettség téves vagy elavult alapon jött létre vagy
- e) településkép-változás miatt a környezet jelentősen átalakult, az épület már nem illeszkedik a védendő utcaképbe, karakterbe.

(9) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, és a kezdeményezőt írásban értesíteni kell. Az értesítésről a jegyző gondoskodik.

(10) A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat.

12. Egyedi helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó kötelezettségek

56. §

(1) Az egyedi helyi védett épített értékkel kapcsolatosan a beruházni jogosult köteles a beruházás során a meglévő állapotot megőrizni vagy az eredeti állapotot visszaállítani vagy megőrzésével kapcsolatos, a (3) bekezdésben található kötelezettségeknek eleget tenni.

(2) A helyi védett értékre vonatkozó építési tevékenység megkezdése előtt a kialakítandó állapot településképi követelményeknek való megfelelését településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció keretében kell meghatározni.

(3) A helyi védett érték jó karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége.

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló épület esetén a védettség nem zárja ki a korszerűsítést, átalakítást, bővítést, részleges bontást, ez esetben

- a) a védett érték nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg;
- b) a védett érték ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó;
- c) az ingatlan védett értéknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez.

(5) Helyi védett érték teljes bontása csak a védelem megszüntetését követően vagy baleset- és életveszélyes állapot bekövetkezése miatt lehetséges.

(6) Védett értéket képező épületrész kényszerű bontása esetén a lebontott épületrészt eredeti formában vissza kell építeni.

(7) Tilos a védett érték károsítása, tilos minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.

(8) Az építési munkálatok költségei a tulajdonost vagy használót terhelik.

13. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelmények

57. §

A településképi szempontból meghatározó terület a település belterületének e rendelet 6. mellékletben található térképi lehatárolás által megállapított területe.

58. §

(1) Lakó-, üdülő-, igazgatási-, egészségügyi-, oktatási-nevelési-, zártkerti gazdasági-, egyházi-, kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató-épületen új építés és épület-felújítás esetén nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez tetőhéjazat illetve burkolat.

(2) Településképi szempontból meghatározó területen utcafronti épületként különálló melléképület nem létesíthető.

(3) Járműtároló melléképületet új építés esetén a fő rendeltetést tartalmazó épületben, vagy azzal szorosan összeépítve, azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani. Meglévő beépítés esetén a járműtároló melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető. Egyéb rendeltetésű épületek különállóan is elhelyezhetők.

(4) A különálló épületeket a főépülettel építészeti összhangban, vagy a természetes anyagokkal vizuálisan egyező megjelenéssel kell kialakítani.

(5) Az utcafronti főépület

- a) magasságával igazodni kell a szomszédos épületek adta átlagos párkánymagassághoz, attól legfeljebb 0,6 m-rel lehet eltérni,
- b) legfeljebb 45°-os magas tetővel fedhető,
- c) csak tetősíkokban elhelyezett tetőtéri ablakkal létesíthető,
- d) homlokzatán és tetőfelületén nem alkalmazhatók a környezetétől elütő anyagok, a bonyolult homlokzat- és színváltások, erős tónusú, hivalkodó színek.
- e) a homlokzat színezése során, a homlokzat legfeljebb 90%-án, legfeljebb három, egymással és a természetes anyagokkal harmonizáló szín, vagy egy szín két árnyalata alkalmazható,
- f) nyílászáróinak színe natúr fém nem lehet,
- g) tetőfedéseként és homlokzati díszként csempe, kerámia burkolat nem alkalmazható,
- h) tető cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedő anyag helyezhető el,
- i) tetőfedés anyagaként agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindely, fa zsindely, kőpala, sík- és cseréphatású fémlemez, üveg megengedett,
- j) utcai homlokzati ablak csak négyszög (téglalap vagy négyzet) alakú lehet, több ablak esetén a földszinten azonos méretben, alakkal és parapettel alakítandó ki,
- k) homlokzatának javítása esetén a javításként végzett színezést a teljes homlokzathosszon el kell végezni oly módon, hogy az épület vízszintes tagolásához igazodjon, és a színezés a javítással nem érintett homlokzatfelület színével azonos vagy annak színvilágával harmonizáló legyen.
- l) homlokzatán lévő, használaton kívüli korábbi tartókat, kábeleket, antennákat, reklámtartó szerkezeteket, gépészeti berendezéseket el kell távolítani.

(6) Közterületi telekhatáron kerítés és kapu csak a telek homlokvonalán és a kerítésmező csak legalább 30%-ban áttört felülettel létesíthető. Sövénnnyel való takarás megengedett. A kerítés teljes magassága nem haladhatja meg az 1,6 métert.

(7) Fém anyagú épület vagy konténer csak közterületről nem látható módon helyezhető el.

(8) Az épület homlokzatán természetes hatású, környezetbe illő vagy a főépülettel harmonizáló szín és mintázat használható (faerezetes, barna árnyalatai, antracit). Nem lehet natúr fém színű vagy erős tónusú piros, zöld, kék.

14. Az egyes sajátos építményekre, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények

59. §

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak, hírközlési eszközök és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények:

- a) Épületre szerelt elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület utcai homlokzatán nem, a közterületről látható többi homlokzatai esetében csak a párkány- illetve attikafal felső határvonala alatti részen helyezhető el. Elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület homlokzatának díszített részét nem takarhatja.
- b) Hírközlési vezeték (kábel) épület utcai, illetve közterület felől látszó homlokzatain csak takart, rejtett módon helyezhető el.
- c) Új, települést vagy településrészt ellátó vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény csak külterület azon részén helyezhető el, ami a belterület határától legalább 500 m távolságban van, és elsősorban multifunkcionális kialakítással. Önálló szerkezetre is telepíthető kivételes esetben, amennyiben nem áll rendelkezésre erre alkalmas meglévő építmény.
- d) Új vezetékes hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő vezetékes hálózatot terepszint alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- e) Közterület zöldfelületén terepszint felett elhelyezett közmű-, energia-ellátási és hírközlési műtárgy, különösen vízmű-kút, tűzvíz-tároló, szennyvíz-átemelő, gáznyomás-csökkentő, transzformátorház – amennyiben egyéb műszaki jellegű akadály nem gátolja, örökzöld élősvénnyel körbekerítendő. Amennyiben a műszaki jellegű létesítmények növényvel való takarása nem megoldható, úgy törekedni kell azok építménnyel történő takarásra. Az élősvény telepítése a közmű-szolgáltató kötelessége, a növény-telepítés a közterület kezelővel egyeztetett módon történhet.
- f) Új elektromos és hírközlési bekötés a telekre csak földkábelrel történhet.
- g) Napelem, napkollektor berendezés telken belül történő elhelyezése esetén a berendezés terepből kiemelkedő legmagasabb pontja nem haladhatja meg a kerítés magasságát. A berendezéseket a közterület felől zárt növényzettel takartan kell kialakítani.
- h) Síktáblás napelemet, napkollektort -napelemes cserép kivételével- az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni. Színben és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása a teljes tetőfelületen megengedett valamennyi épület esetében.
- i) Épület utcai homlokzatán parabola antenna, inverter, szerelt kémény, szellőző kivezetés nem helyezhető el.
- j) Épület utcai homlokzatán klímaberendezés akkor helyezhető el, - kivéve, ha az épület homloksíkja közterület határon van, vagy az előkert 1 méternél kisebb, - ha az épület megjelenéséhez illeszkedve, összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatán valósítható meg.
- k) Épület közterületi homlokzatát gáz és egyéb csővezeték nem törheti át, közterületi homlokzaton vezeték nem vezethető látható módon, a falsíkon kívül.
- l) Gázmérő az épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el.

15. Cégtáblákra vonatkozó követelmények:

60. §

(1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégtáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a

nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részleteképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyával.

(2) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 2 m² méretű cégtábla helyezhető el úgy, hogy:

- a) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképből a közterületei felőli látványban, és
- b) a cégtábla nem adhat ki zajt, a kiadott mesterséges fény a közlekedőket nem zavarhatja, és
- c) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégtábla elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.

(3) Ha cégtábla utólagos elhelyezésénél a (2) bekezdésben foglaltak nem biztosíthatóak, akkor az utólagos elhelyezés nem lehetséges.

(4) Tetőfelületre cégtábla nem helyezhető el.

(5) Épületek homlokzataira kerülő cégtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(6) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 10%-nál nagyobb felületén nem helyezhető el cégtábla, információs, vagy más célú berendezés.

V. Fejezet **TELEPÜLÉS ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

61. §

(1) A Méptv. 97. § (2) bekezdése alapján Letenye Város Önkormányzata településképvédelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt, településképi véleményezési eljárást, településképi bejelentési eljárást, a településképi követelmények megszegése esetén kötelezési eljárást folytat le és bírságol.

(2) A Méptv. 97. § (2) bekezdés szerinti településképvérvényesítési eszközök tekintetében Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati hatósági hatásköröket Letenye Város Polgármesterére ruházza át.

(3) A településképvérvényesítési eszközök alkalmazásakor a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint e rendelet előírásait kell alkalmazni.

16. Szakmai konzultáció

62. §

(1) A város közigazgatási területén a településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció bármilyen építési tevékenység esetében kérhető (a továbbiakban: szakmai konzultáció).

(2) Szakmai konzultáció lefolytatása az alábbi településképet érintő kérdésekben kötelező:

- a) településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési ügyekben a tervezés kezdeti szakaszában;

- b) minden 200 m² beépített nettó alapterületet, a terepszint felett 10 m magasságot meghaladó vagy 3 és annál több rendeltetést tartalmazó új épület, vagy meglévő bővítéseként létrejövő épület tervezésének kezdeti szakaszában;
- c) meglévő épület utcai homlokzatának megváltoztatása előtt;
- d) külterületen minden lakó, vendéglátó, szolgáltató és szállás rendeltetésű új épület építése, illetve meglévő épület külső megjelenésének megváltoztatása esetén, amelynek homlokzata a közútról látható.

(3) A konzultáción mind a településképi, mind az építési követelményeket vizsgálni kell, a településképi arculati kézikönyv iránymutatásként használható fel.

(4) A településképi védelme érdekében a tulajdonos, a beruházó, vagy a tervező (a továbbiakban: építtető) legalább az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kezdeményezi a szakmai konzultációt, amelyre az önkormányzati főépítész a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül a településképi követelményekről tájékoztatás ad és e rendelet, valamint a Korm. rendelet szabályai szerint szakmai konzultációt biztosít.

(5) A szakmai konzultáció iránti kérelem írásban, papír alapon a 7.mellékletben található formanyomtatvánnyal vagy elektronikus formában nyújtható be az önkormányzat címére (8868 Letenye, Kossuth L. u. 10.) vagy ügyfélkapun, hivatali kapun keresztül az önkormányzat elektronikus elérhetőségére, vagy ha erre építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor az építtető vagy tervező elektronikusan az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer (a továbbiakban: ÉTDR) rendszeren keresztül.

(6) A szakmai konzultáció az önkormányzati hivatalos helyiségében, - vagy a kérelmező kérelmére,- a helyszínen is lefolytatható.

(7) A szakmai konzultációról a konzultáció felelőse emlékeztetőt, feljegyzést készít, amelyben rögzíti a felvetett javaslatok lényegét illetve a konzultáció felelősének a nyilatkozatát.

(8) Konzultáció ugyanazon építési tevékenységgel kapcsolatban több alkalommal is tartható.

(9) A konzultáción írásban rögzített javaslatoktól, nyilatkozatoktól eltérni csak újabb konzultáció keretében lehet.

17. Településképi véleményezési eljárás

63. §

(1) A polgármester – a magasabb szintű jogszabályok keretei között – településképi véleményezési eljárást folytat le építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához, amennyiben az

- a) helyi védelem alatt áll;
- b) településképi szempontból meghatározó területen áll;
- c) közterület felől látható vagy
- d) közterületen helyezkedik el.

(2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához az építtető, a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a Korm. rendelet-ben meghatározott formájú és tartalmú kérelmet az ÉTDR rendszeren keresztül nyújtja be a városi főépítészhez.

(3) A településképi vélemény kialakításánál a Korm. rendelet-ben meghatározottakon túli szempontjai:

- a) a szakmai konzultáció javaslatainak betartása
- b) a településképi követelményeknek való megfelelés
- c) a területfelhasználás megfeleltetése
- d) kialakult település-, vagy teleszerkezetnek való megfeleltetés
- e) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfeleltetés
- f) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfeleltetés
- g) illeszkedésnek való megfeleltetés.

(4) A polgármester a településképi véleményét a városi főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

18. Településképi bejelentési eljárás

64. §

(1) Településképi bejelentési eljárást folytat le a Polgármester építési tevékenység megkezdése előtt a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) Településképi bejelentési eljárást **kell lefolytatni**

- a) a Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerinti esetekben,
- b) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területfelhasználás megkezdését megelőzően, és a cégek, cég- és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően, ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre az alábbiak között szerepel:
 - ba) új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostető épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg,
 - bb) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik valamint a nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény, kiegészítő épület vagy kerti építmény építését, bővítését, átalakítását és felújítását, amelynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a 35 m² összes hasznos alapterületet,
 - bc) meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése esetén,
 - bd) meglévő építmény - kivéve az utcáról, közterületről nem látható melléképületeket - utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzati felület színezése, a homlokzati felületképzésének megváltoztatása, héjazat cseréje, homlokzati felületképzésének, tömegformálásának megváltoztatására irányuló építési tevékenység esetén,
 - be) új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése esetén,
 - bf) kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése, meglévő felújítása, átalakítása, bővítése, megváltoztatása esetén,.

- bg)* magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése - kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre - esetén melynek alapterülete meghaladja az 50 m² alapterületet,
- bh)* a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű, 1 méter szintmagasság megváltoztatása esetén,
- bi)* támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
- bj)* közterületi telekhatáron kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
- bk)* mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, illemhely -kivéve csoportos illemhely - elhelyezése, építése, bővítése esetén,
- bl)* napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése esetén,
- bm)* szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, építése esetén,
- bn)* reklámeszköz, építési reklámháló elhelyezése esetében,
- bo)* csomagautomata épületen kívüli telepítése esetében,
- bp)* társasházhoz érintő klímaterv elkészítése esetében,
- bq)* társasházi erkély beépítése esetében,
- br)* telken belüli közműpótló műtárgy építése esetén, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre,
- bs)* építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése esetén,
- bt)* zöldterület elhelyezés, területhasználat esetében,
- bu)* közterületi kitelepülés esetében, vagy
- bv)* bármely építmény esetében, amely településképi véleményezési eljárásban korábban részt vett, azonban a véleményezési eljárásban beadott tervdokumentációhoz képest olyan módosításra kerül sor, amely nem tartozik az építési engedély-köteles tevékenységek körébe.

(3) A Polgármester településképi bejelentéssel kapcsolatos véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza.

(4) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy meghatalmazottja általi kérelem benyújtásával indul. Az építtető vagy meghatalmazottja a kérelmet az önkormányzat elektronikus elérhetőségére ügyfélkapun, hivatali kapun keresztül, vagy az ÉTDR rendszeren keresztül nyújtja be a Polgármesterhez.

(5) A kérelmet a Korm. rendelet-ben meghatározott formában és tartalommal és a 7. mellékletben található formanyomtatvány csatolásával az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani.

(6) A Polgármester a településképi bejelentési eljárást a Korm. rendelet-ben meghatározottak szerint folytatja le, és a kiadott döntés meghozatalánál a Korm. rendelet-ben meghatározottakon kívül az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

- a)* tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
- b)* nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát.
- c)* megfelel-e a szabályozási tervnek és a helyi építési szabályzat előírásainak,
- d)* teljesíti-e a településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelményeket,

- e) harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait, a védendő építészeti, valamint zöldfelületi adottságaihoz illeszkedik-e,
- f) a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a hatályos helyi építési és országos építési követelményeknek.

(7) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntésének ellenőrzését a főépítész közreműködésével látja el.

(8) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott hatósági döntésével szemben Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez benyújtott fellebbezéssel lehet élni. Másodfokú döntés ellen jogsérelemre hivatkozással, közigazgatási perben kérhető jogorvoslat a bíróságon.

19. Településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság

65. §

(1) Településképi kötelezési eljárást folytat le a polgármester az alábbi esetekben:

- a) a helyi építészeti- és településképi védelem érdekében, ha az építmény- és környezete műszaki, esztétikai állapota nem felel meg a településképi rendelet előírásainak, különösen ha:
 - aa) műszaki állapota nem megfelelő, homlokzati elemei hiányosak, töredezetek, színezése lekopott,
 - ab) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus városképet lerontja,
 - ac) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
 - ad) a telek szabad területét a nem a területfelhasználási előírásoknak megfelelően, településképet lerontó módon használják,
- b) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület esetében:
 - ba) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére megvalósították,
 - bb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították,
 - bc) nem a településképi bejelentés során kiadott határozatnak megfelelően valósul meg.

(2) A településképi kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre indul.

(3) A polgármester:

- a) a településképi bejelentési eljárásban hozott döntés végrehajtásának ellenőrzése során vagy
 - b) a településképi bejárás során
- az észleléstől számított 15 napon belül megindíthatja a települési kötelezési eljárást.

(4) A polgármester az eljárás megindításától számított 8 napon belül értesíti az ingatlan tulajdonosát az eljárás megindításáról, és felhívja nyilatkozattételre.

(5) Ha az építtető vagy az ingatlan tulajdonosa a településképi követelményeket megsértette, a Polgármester felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(6) A polgármester végzésében a jogszabálysértés megszüntetésére megfelelő határidőt, de legfeljebb 120 napot biztosít.

(7) Az (6) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában - az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvényben foglalt hatósági

eljárás szabályai szerint - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására – valamint ezzel egyidejűleg az ingatlan-tulajdonost a Méptv. 100. § (2) bekezdés szerinti 200.000 forinttól 2.000.000 forintig terjedő - a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény szerinti közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírság megfizetésére – kötelezi.

(8) Ha az ingatlant érintően

- a) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- b) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(9) A (8) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

(10) A bírság mértékének meghatározásánál mérlegelni kell:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(11) A megállapítható bírság mértékére vonatkozóan az önkormányzat az alábbi kategóriákat állapítja meg:

- a) helyi utcakép védelmének sérelme esetén legalább 200 000 forint, de legfeljebb 600 000 forint bírság kerül kiszabásra, illetve az utcaképi megjelenés helyreállításának kötelezettsége, amennyiben megvalósítható.
- b) helyi védett egyedi építészeti értéket érintő mulasztás esetén legalább 1 000 000 Forint, de legfeljebb 2 000 000 forint bírság kerül kiszabásra, illetve az egyedi építészeti emlék helyreállításának kötelezettsége.
- c) egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó mulasztás esetén legalább 200 000 forint és a műszaki berendezés eltávolításának kötelezettsége.
- d) településképi-védelmi konzultáción elmondottak figyelmen kívül hagyása esetén legalább 200 000 forint és a konzultáción elmondottak szerinti korrigálás megvalósításának kötelezettsége.

(12) A településképi-védelmi bírságot Letenye Város Önkormányzata 11749046-15432113-03610000 Bírság számlájára kell befizetni vagy készpénzáttutalási megbízással postai úton megfizetni. A bírság megfizetésének határideje a határozat jogerőre emelkedésétől számított 15. nap.

(13) Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg a településképi-védelmi bírság ismételtén kiszabható.

VI. Fejezet *Záró rendelkezések*

66. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

67. §

(1) Hatályát veszti A helyi építési szabályzatról szóló 5/2011. (III. 17.) önkormányzati rendelet.

(2) Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 28/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Letenye_HeSZ1melleklet_Szabalyozasi_terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel	a telek							az épület megengedett		a telek közműellátás i mértéke és módja	előker t	oldalke rt	háts óker t
	beépítési módja	kialakíth ató legkisebb területe (m²)	kialakíth ató legnagyobb területe (m²)	beépíthető legkisebb területe (m²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelület i aránya (%)	legnagyobb párkánymag assága (m)	legmagasab b pontja (m)				
					terepszi nt felett (%)	terepszi nt alatt (%)							
OV-JEL	BEEP_MO D	TT_MIN	TT_MAX	TT_B_MIN	BEEP_ TF	BEEP_ TA	Z_MIN	PM	ELP	KOZM	Ek	Ok	Hk
Ln	T	800	-	-	az úszótele kre nézve 100, a tömbtel ekre nézve 40	-	30	15	17	T	0,0	0,0	0,0
Lk-1	Z	800	-	-	50	-	20	7,5	12,5	T	0,0	-	5,0
Lk-2	SZ és IKR	800	-	-	50	-	20	10	15,0	T	5,0	5,0	6,0
Lk-3	O	600	1500	-	50	-	30	5,0	12,0	T	3,0	4,0	6,0

Lke	O	600	1500	-	30	-	50	5,0	12,0	T	2,0	4,0	6,0
Lf-1	O	600	-	500	ha a telek nagyság: ≤2000 m ² : 30; >2000 m ² - ≤5000 m ² : 25; >5000 m ² – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	-	40	4,5; erdő- és mezőgazdasági, igazgatási, oktatási, szállás rendeltetés esetén: 7,5; hitéleti rendeltetés esetén 12,0	11,0; hitéleti esetén: 20,0	T	3,0	4,0	6,0 m; de 100 méternél hosszabb telek esetében: 20 m
Lf-2	O	1000	3000	-	ha a telek nagyság: ≤2000 m ² : 30; >2000 m ² : 25;	-	40	5,0	11,0	T	0,0	4,0	6,0
Lf-3	O	900	-	-	30	-	40	5,5	11,0	T	0,0	4,0	6,0
Vt	O Z	600	-	300	70	-	20	10,5; hitéleti épület esetén: 20,0	17; hitéleti épület esetén 30,0	T	0,0	oldalhatáron álló beépítésén 4,0	6,0

Vi	O SZ	1000	-	160	40	0	40	7,5	13,0	T	3,0	1,0	6,0
Gksz-1	O	600	-	-	60	60	20	5,0	10,0	T	0,0	4,0; de a már beépített telken a kialakult állapot al egyezően 0,0 m lehet	6,0
Gksz-2	SZ	1000	-	-	60	60	20	7,5	15,0	T	3,0	3,75	6,0
Gksz-3	SZ	1000	-	-	60	60	20	12,5	20,0	T	5,0	7,0	10,0
Gipe-1	O	800	-	-	50	50	25	8,0	15,0	T	2,0	4,0	6,0
Gipe-2	SZ	1200	-	-	50	50	25	12,5	20,0	T	3,0	6,25	6,0; de a már beépített telken a kialakult állapottal egye

													zően 2,0 m lehet
Gá	SZ	1000	-	-	60	60	25	7,5	14,5;	T	5,0	3,75	6,0
Üü-1	Z	2000	-	-	40 (ZVKH ÁFI ... sz. hozzájá rulásáva l)	-	40	6,0	13,0	T	0,0	-	6,0
Üü-2	SZ	1200	-	800	30	-	40	7,5	14,5	T	5,0	4,0	6,0
Üh	SZ	600	900	500	20	-	60	4,5	9,0	T	5,0	3,0	6,0
K-Mü	SZ	2000	-	-	40	20	40	9,0; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	16,0; technológi ai jellegű építmény esetén nem korlátozott	H	4,0	5,0	10,0
K-Tf	SZ	25000	-	-	15	30	60	12,5	18,0	T	6,0	6,5	10,0
K-Hull	SZ	5000	-	-	30	-	40	5,5	10,0	H	3,0	3,0	10,0
K-Log	SZ	2000	-	-	20	-	40	7,5	11,0	T	2,5	4,0	6,0
K-Közl	SZ	600	-	-	40	-	40	3,0	5,0	H	0,0	2,0	3,0
KÖu	SZ	100	-	100	10	-	5	4,0	6,0	huzamos tartózkodásra szolgáló	0,0	2,0	0,0

										épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: Kn			
Közm	SZ	100	-	-	közműe llátás építmén ye	-	0	-	-	Kn	2,0	2,0	2,0
Zkp	SZ	900	-	-	3	-	70	4,0	6,0	huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: H	3,0	2,0	6,0
Ev	SZ	3000	-	-	0,2	-	90	4,5	6,0	Kn	5,0	6,0	10,0
Ee	SZ	5000	-	-	0,5	-	90	6,0	12,0	Kn	10,0	10,0	10,0
V/Ev	nem beépíthető	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mk	O	720	-	720	10	-	80	5,5	12,0	H	5,0	1,5	≤50 m hoss zú

													telek eseté n: 10,0; >50 m hoss zt meg halad ó telek eseté n: 20,0
Má	SZ	720	-	720	6; birtokk özpont esetén 40;	3; birtokk özpont esetén 10;	90; birtokközp ont esetén 40;	5,5	12,0	Kn	10,0	3,0	10,0
Mt	SZ	1500	-	1000	3	-	90	4,5	8,0	Kn	10,0	5,0	10,0
V-1	nem beépíthető	200	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
V-2	SZ	1000	-	-	3	-	90	3,0	6,0	Kn	3,0	2,0	4,0
V/KÖu	csak műtárgy helyezhető el	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kb-B	SZ	1000	-	-	10	-	50	3,0	5,0	Kn	1,0	1,5	1,0

Kb-Mü	SZ	2000	-	-	10	-	50	9,0; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	16,0; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	Kn	10,0	5,0	10,0
Kb-Kt	SZ	1000	-	-	5	-	-	3,0	4,0	T	1,0	2,0	2,0
Kb-Sp	SZ	5000	-	1000	20	-	60	6,0	12,0	T	10,0	3,0	10,0
Kb-T	SZ	1000	-	-	20	-	40	4,0; hitéleti esetén: 10,0	9,0; hitéleti esetén: 17,0	H	5,0	3,0	6,0
<i>Beépítési mód:</i> - oldalhatáron álló (O) - szabadon álló (SZ) - ikres (IKR) - telepszerű (T) - zárt sorú (Z)										<i>Közművesítettség:</i> - teljes (T) - részleges (R) - hiányos (H) - közművesítetlen (Kn)			

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TERÜLETI HATÁLYA

1. Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	1797/4, 1809/1-1809/7 és abból képezett új telkek	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	24. § (4)
2	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	0269 és abból képezett új telkek	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	24. § (4)
3	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	0151/20 és abból képezett új telkek	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	29. § (4)
4	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	0100/10, 0100/20, 0100/24, 0100/25 és abból képezett új telkek	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	29. § (4)
5	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	046/23 és abból képezett új telkek	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	48. § (4)

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Sorszám	Kijelölés időpontja	Új beépítésre szánt terület				Kijelölt zöldterület vagy erdőterület [MaTrT. 12. § (2)]				Csereterület [MaTrT. 12. § (3)]			
		HRSZ	terület (m2)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt építési övezeti besorolás	HRSZ	terület (m2)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt övezeti besorolás	HRSZ	terület (m2)	korábbi építési övezeti besorolás	kijelölt övezeti besorolás
1		0269	83962	Eg	Gipe	1598-1607	20342	Lf	Zkp	0330/2+/11+/12	33789	Lke	Má
2		1457, 1456/1, 409-434	23558	Z	Vt	1289	592	Vt	Zkp				
3		1627/3	188	Z	Üh	1463/3	1896	Vt	Zkp				
4		0151/20	55764	Má	K-Mü	0318+0319/1	1227	Lke	Zkp				
5		1463/1	1521	V	K-Tf	1626	2487	KÖu	Zkp				
6		793	27	KÖu	Vi	05/15+/12+/13	3238	Lke	Zkp				
7		0107/1	136	Má	K-Hull	0159/28	33558	KÖu	Ee				
8						0319/3+/4+/5+/6+/7	33113	Má	Ee				
9						0334/8+0335	48966	Má	Ee				

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ELEMEI

nyilvántartási szám	címe	megnevezés	leírás, jellemzők	védelem kiterjedése
1/2017.	Kárpáti u. 22. 1455/6 hrsz	Lakóház	Tömegforma, homlokzat, anyaghasználat, színezés, meglévő régi nyílászárók, nyílásosztás. Az értékvédelem a tágabb környezetével együtt értendő (rálátás, megközelítés).	Külső megjelenés (teljes homlokzat)
2/2017.	Kárpáti u 10. 1450 hrsz	Irodaépület	Tömegforma, homlokzat, anyaghasználat, színezés, meglévő régi nyílászárók, nyílásosztás. Az értékvédelem a tágabb környezetével együtt értendő (rálátás, megközelítés).	Külső megjelenés (teljes homlokzat)
3/2017.	Kossuth Lajos u. 46. 430 hrsz	Népiskola	Tömegforma, homlokzat, anyaghasználat, színezés, meglévő régi nyílászárók, nyílásosztás. Az értékvédelem a tágabb környezetével együtt értendő (rálátás, megközelítés).	Külső megjelenés (teljes homlokzat)
4/2017.	Kossuth Lajos u. 43. 1221 hrsz	Szecessziós lakóház	Tömegforma, homlokzat, díszítmények. anyaghasználat, színezés, meglévő régi nyílászárók, nyílásosztás. Az értékvédelem a tágabb környezetével együtt értendő (rálátás, megközelítés).	Külső megjelenés (teljes homlokzat)
5/2017.	Petőfi Sándor u. 40. 473 hrsz	Kolping Idősek Ápoló-Gondozó otthona	Tömegforma, homlokzat, anyaghasználat, színezés, meglévő régi nyílászárók, nyílásosztás. Az értékvédelem a tágabb környezetével együtt értendő (rálátás, megközelítés).	Külső megjelenés (teljes homlokzat)

6. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Letenye_HeSZ6melleklet_Meghatározó_teruletek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kérelem nyomtatvány HÉSZ.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) megalkotására a 2024. óta hatályba lépő új építésügyi jogszabályok teszik kötelezővé.

A HÉSZ az építés helyi rendjét a magasabb szintű jogszabályok keretei között a helyi szabályok megalkotásával biztosítja

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Helyi rendelet esetében is meg kell határozni a jogszabály célját, területi és személyi hatályát. Emellett rendelkezni kell a rendelet értelmezhetőségét, az egyes ingatlanokra vonatkozó lényeges megállapítást (pl. milyen övezetbe tartozik) biztosító szabályozási terv alkalmazásáról. A normaszöveg és a szabályozási terv csak együtt alkalmazható

A 2. §-hoz

Értelmező rendelkezések. A rendeletben meg kell határozni a szabályozásban szereplő fogalmakat, melyek fogalom meghatározása felsőbb jogszabályokban nem kapott helyt

A 3–5. §-hoz

Az építési tevékenységek nem csak új építmények elhelyezésére vonatkozik, hanem a korábbi jogszabályok alapján kialakult meglévő állapot fenntartására, esetleges bővítésére, átalakítására. A meglévő állapot több esetben eltér a most hatályos építésügyi szabályok követelményeitől, ezért ezek jogszerűségét fenn kell tartani. Új beépítés esetén olyan általános szabályokat is meg lehet fogalmazni, amit egyszer elegendő megállapítani, nem szükséges minden egyes övezetnél, ezért ezeket itt állapítjuk meg. Itt állapítjuk meg a nyúlános telekre, a magánútra, a közterület és közmű építésre vonatkozó szabályokat.

A telekalakítási eljárások során egyedi szabályokkal kívánjuk a használhatóságot biztosítani, így az utak szélességi paraméterei kerültek előírásra.

A szabályzat által előírt telekparaméterek alóli mentességi körök kerülnek meghatározásra az életszerűség miatt. Ennek következtében a nem nagy területigényű közérdekű építmények telekalakítását segítjük, illetve a már beépített telkeken végrehajtott telekalakítás akkor is engedélyezhető, amennyiben kedvezőbb helyzet alakul míg, de a szabályozott paramétereket így sem képes teljesíteni a létrejövő állapot

A 6. §-hoz

A helyi lakosság békés együttélésének egyik alapkérdése az állattartási szabályok betartása, ezért a magasabb szintű jogszabályok által adott lehetőséggel élve az állattartó épületek elhelyezésének szabályait, védőtávolságokkal megállapítjuk.

A 7. §-hoz

Járművek elhelyezésének pontosítását a közlekedésbiztonsági szempontból szabályozzuk, továbbá a kötelező gépjármű elhelyezési szabályok megállapításának célja a telken belüli gépjármű elhelyezésre ösztönzés.

A 8. §-hoz

Növény ültetési és telepítési szabályainak megállapítása

A 9. §-hoz és a 10. §-hoz

A legszükségesebb környezetvédelmi intézkedések a környezeti védelmét szolgálják. A Natura 2000, az Ökológiai hálózat és tájképvédelmi területen a területrendezési követelmények meghatározása.

A 11. §-hoz és a 12. §-hoz

Talaj és talajvíz védelmére, szennyvízcsatorna létesítésére és szippantott szennyvíz elhelyezésére, a csapadékvíz elvezetésére vonatkozó szabályozások.

A 13. §-hoz

Az egyes korlátozással és védelemmel terhelt területekre vonatkozóan szükséges megállapítani a betartandó szabályokat.

A 14. §-hoz

Utalni szükséges a rendelet mellékletében került a meghatározásra az övezetek telekalakítási és beépítési szabályaira.

A 15–36. §-hoz

Az egyes övezetekben az építés helyi rendjének megállapítása keretében az övezet célját, és az egyes sajátos követelményeket szükséges megállapítani.

A 37. §-hoz

Beépítésre nem szánt területek meghatározása, és azokra vonatkozó szabályokra utalás.

A 38–54. §-hoz

Az egyes övezetekben az építés helyi rendjének megállapítása keretében az övezet célját, és az egyes sajátos követelményeket szükséges megállapítani.

Az 55. §-hoz és az 56. §-hoz

A településképi rendelkezések közt meg kell határozni a helyi védelem alatt álló építményeket, a helyi védelem körének szabályozását. Utalni kell a mellékletben található listára.

Az 57. §-hoz és az 58. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó terület meghatározása a településen.

Az 59. §-hoz

Az egyes sajátos építményekre, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények meghatározása

A 60. §-hoz

Cégtáblákra vonatkozó követelmények.

A 61–65. §-hoz

Település érvényesítési eszközök meghatározása.

A felsőbb jogszabályok előírásai szerint településkép-érvényesítő eszközöket kell alkalmazni. Az első a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció lefolytatásának kötelmének körét írja le.

A településkép-érvényesítő eszközök közül a rendelet a településképi véleményezési eljárás lefolytatás kötelmének eseteit részletezi.

A településkép-érvényesítő eszközök közül a rendelet a településképi bejelentési eljárás lefolytatás kötetmének eseteit részletezi.

A rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési jogkört kell megállapítani, továbbá a bírság megállapításához mérlegelési irányelveket határoz meg.

A 66. §-hoz és a 67. §-hoz

A záró rendelkezésekben a rendelet hatályba léptetését és a most hatályos rendeletek hatályon kívül helyezéséről kell rendelkezni.

Az 1. melléklethez

A rendelet elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv besorolja az egyes ingatlanokat építési övezetbe vagy övezetbe, mellyel beazonosítható, hogy az egyes rendelkezések melyik telkekre vonatkoznak. Megállapítja a korlátozó tényezőket és a védelmi elemeket is.

A 2. melléklethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazza.

A 3. melléklethez

Az egyes sajátos jogintézmények területi hatályának meghatározása, részletezése.

A 4. melléklethez

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása.

Az 5. melléklethez

Helyi védelem alatt álló építészeti örökség elemei.

A 6. melléklethez

Településképi szempontból meghatározó területek térképen.

A 7. melléklethez

Kérelem nyomtatvány településképi eljáráshoz.