

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
4024 DEBRECEN, Piac u. 20 Tel.: (06-52) 511-400

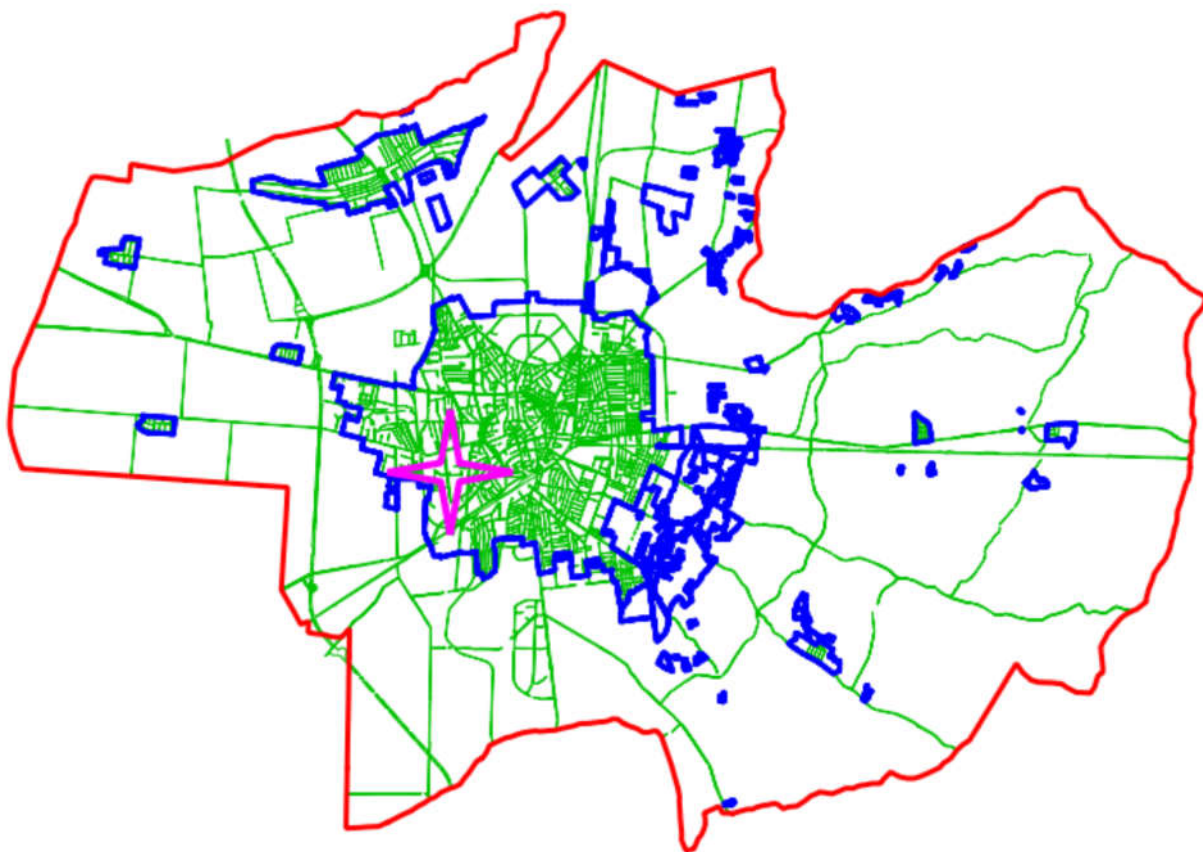
Kivonat Debrecen szabályozási tervéből és városrendezési szabályozásból a 15855/156 HRSZ-ú telekre.
A lekérdezés dátuma: 2018.01.24

FIGYELEM! EZ A KIVONAT TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ

**HITELES ADATSZOLGÁLTATÁSNAK KIZÁRÓLAG AZ ÖNKORMÁNYZATTÓL BESZERZETT DOKUMENTUMOK
MINŐSÜLNEK.**

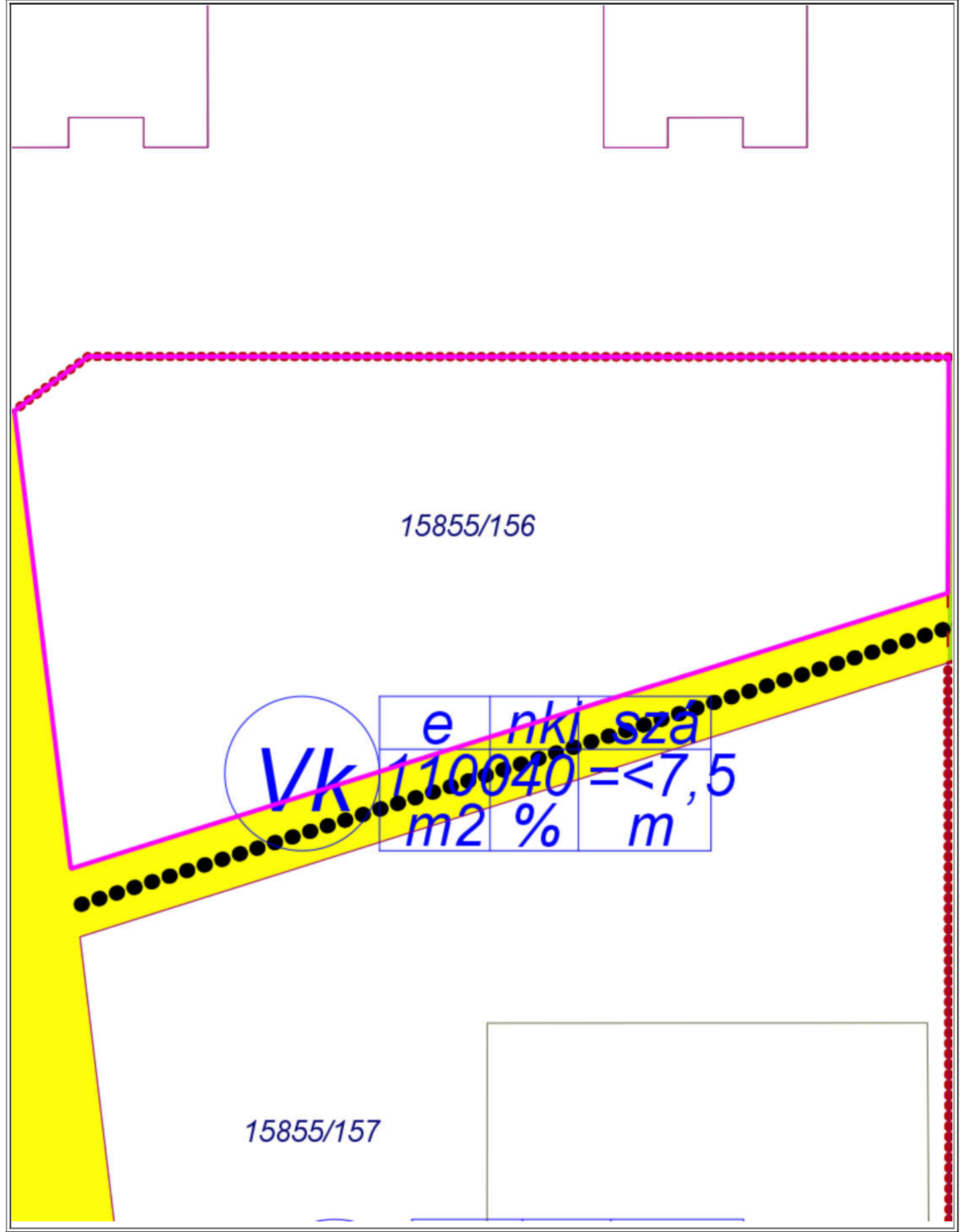
**A SZABÁLYOZÁSI TERVBEN SZEREPLŐ INFORMÁCIÓK CSAK A TERÜLET ÖSSZES MEGLÉVŐ
ADOTTSÁGAIVAL EGYÜTT HATÁROZZÁK MEG A BEÉPÍTÉS VALÓS LEHETŐSÉGEIT.**

**JAVASOLJUK, HOGY BERUHÁZÁSA MEGKEZDÉSE ELŐTT FORDULJON JOGOSULTSÁGGAL RENDELKEZŐ
TERVEZŐHÖZ.**



Átnézeti vázlat

Kivonat Debrecen szabályozási tervéből és városrendezési szabályozásból a 15855/156 HRSZ-ú telekre



Szabályozási tervlap M=1:500

1. Érvényesség

1.§

(1) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni, homlokzatát átalakítani, annak színezését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) e rendelet előírásai szerint szabad.

2. Belterület - külterület

Belterület

3. Beépítésre szánt - nem szánt terület

3.§

Beépítésre szánt terület a jelenlegi belterületen

4. Közterület - nem közterület

Egyéb, nem közterület

14. Horizontális rendeltetés

Központi vegyes zóna

7.§

(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen elhelyezhető

- igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, továbbá a közterülettel határos épületszámny földszintjének kivételével lakások, különleges esetben üzemanyagtöltő.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

16. Karakter

Egyéb karakterű nem kialakult építési zóna

27.§

(1) A zónába az előzőekbe nem besorolható - általában szabadonálló-teleszerű, kivételesen zárt sorú-keretes, zárt sorú-általános, illetve szabadon álló-általános beépítési móddal beépített, illetve beépíthető nem kialakult területek tartoznak.

(2) Az építési telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség kiépülése, kivéve a nem központi települési területeket, ahol megengedett a részleges közművesítettség is.

(3) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

(4) A zónába eső meglévő lakótelepeken a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az építési előírásokat, kivéve a korábban kialakult egyedi telkeket.

(5) A zónába eső lakótelepeken úszótelek határait túllépően építeni, illetőleg a szinterületet növelni csak a helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően szabad lehet.

(7) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő fedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

19.§

Nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai (2. kódszám) (táblázatok □T□ oszlop alatti értékei)

(1) A 18. § (1) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt még nem, vagy jellemzően nem beépített vagy átalakításra szánt nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és zöldfelület fedettség mértékét, az újonnan elhelyezendő építményekkel kapcsolatos előírásokat - beépítési módot, építménymagasságot - a 21.§ szerinti 1-3. sz. táblázatok értékei határozzák meg.

(2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni.

a) Ha a telek jelenlegi beépítési százaléka nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szinterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság (kivéve az új szerkezet kialakításából eredő minimális építménymagasság növekedést) és a beépítettség megtartása mellett a szinterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

b) Ha a telek jelenlegi, vagy a telekalakítás utáni méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők, alakíthatók át és változtatható meg rendeltetésük, azonban önálló rendeltetési egység az átalakítás (bővítés) során nem jöhet létre.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

e) Ha a szabályozási terv szerinti telekalakítás során visszamaradó telekrész önállóan nem beépíthető, a telek kialakítható, de ezen tény □ miszerint a telek önállóan nem beépíthető □ az ingatlan tulajdoni lapjára építésügyi hatósági határozat alapján be lehet jegyeztetni.

28.§

Építési zónák általános előírásai

(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (továbbiakban: sajátos előírások) az 1-3. sz. táblázatban megadott számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja.

(2) A szabályozási tervlapon jelölt, csak szabályozási terv alapján beépíthető tömbbelsőkkkel érintett telkeken a zónákra előírtakat a jelölt tömbbelsőkre eső telekrészek figyelmen kívül hagyásával kell alkalmazni.

28/C. §

(1) A lakó- és üdülőépületek pinceszintjei a hátsókert irányába, terepszint alatti épületrészei a hátsó- és oldalkertek irányába építési helyen kívül is elhelyezhetők. Az előkert minimális méretén belül pinceszint, illetve terepszint alatti építmény és rámpa nem létesíthető. A hátsó kert irányába létesülő pinceszint esetén minimum 3,00 m távolságot kell tartani a hátsó telekhatártól.

(2) Az egyes zónákban előírt legnagyobb építmény magasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.

(3) Ha a sajátos előírások, illetve egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a) Az építési telken elhelyezendő épület, építmény bármely része - kivéve az ereszt, előtetőt és az erkélyt □ az épület járdaszintjétől mért 3,00 m magasság felett legfeljebb a közterület szabályozási szélességének 1/20 mértékéig, de max 1,5 m-re nyúlhat be a közterületbe. A 12 m-nél keskenyebb utcákon az épület erkélye max. 90 cm-re benyúlhat a közterületbe. Az épület hasznos alapterületét képező közterületbe kinyúló épületrész homlokzati hossza szintenként nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának az 1/3-át.

b.) Az a) pontban foglaltaktól eltérni csak különleges esetben lehet.

c) Az előkert 5,00 m-es méretén belül □ kivéve az OTÉK 35.§ (9) és (10) bekezdéseinek megfelelően kialakított erkélyt, előtetőt és előlépcsőt □ épületrészt elhelyezni nem lehet, azonban a szabadon- és oldalhatáron álló, ikres, valamint előkertes zártosorú beépítés esetén építményrész 3,00 m magasság felett legfeljebb 0,60 m-re az előkertbe benyúlhat, ha a benyúló részek összes szélessége nem nagyobb, mint az épület előkertre néző homlokzati hosszának 1/3-a.

(4) Zártosorú (általános és keretes) beépítés esetén az épület beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza lakó rendeltetési zónában - ha a sajátos előírások vagy szabályozási terv másként nem rendelkeznek - 30,0 méternél nagyobb nem lehet. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet, csak meglévő épület esetén, annak egységes építészeti arculatban történő megvalósítása érdekében.

(5) Nem zártosorú építési mód szerint tervezett épület építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza lakó rendeltetési zónában - ha a sajátos előírások vagy szabályozási terv másként nem rendelkeznek - az építési hely mélysége legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást az egyik közterület felől kell tartani.

(6) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

(7) Önálló melléképület építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.

(8) A szomszédos telkeken meglévő és tervezett építmények közötti legkisebb tűz (telepítési) távolság az I-III. tűzállósági fokozatú - nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú épületeknél:

a.) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helységenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6,00 méteres építménymagasságig alkalmazható.

b) 2,0 m-ig csökkenthető, zártosorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helységenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások;

28/F. §

(1) Előkert nélküli beépítések esetén telekirányban a különleges esetben kialakítható tényleges beépítési- és az építési vonal közötti terület fenntartásáról a mindenkori tulajdonos köteles gondoskodni.

28/D. §

(1) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni, az OTÉK előírásai szerint.

(2) A fásított parkolók területének 20%-a az építési zóna zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető. A telek zöldterületébe a gyephezagos burkolt felületek nem vehetők figyelembe. Az építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez nem kötött kerti tó vízfelülete az előírt zöldfelület számításánál 60%-ban figyelembe vehető.

(28/C. §)

(9) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetekben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

28/A. §

(1) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek a szabályozási tervben irányadó elemként jelzettekén kívül nem alakítható ki.

(28/C. §)

(10) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

(28/A. §)

(2) Ha az adott építési övezetre - a kialakult állapot miatt - az előírt minimális telekméreteket (telekszélesség, telekmélység, telekterület) közül a telekterület és telekszélesség teljesül, úgy a telekalakítás elvégezhető.

(28/C. §)

(18) Új utcai kerítés csak a hatályos településrendezési tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos településrendezési tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető. Az utcai kerítést, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek legalább a felső részen 50 %-os mértékben áttört módon, legfeljebb 1,80 m magassággal lehet létesíteni, melynek lábazati mérete nem haladhatja meg a magassági méret 1/3-át, ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

28/B. §

(1) A rendelet hatálybalépésekor már meglévő magánút csak abban az esetben tartható meg, fejleszthető tovább, illetve vehető igénybe új telkek kialakítására (megközelítésére), amennyiben annak igénybevett része, vagy teljes egésze megfeleltethető a hatályos szabályozási tervben rögzítetteknek, és az közforgalom elől el nem zárt.

(28/C. §)

(11) Amennyiben a sajátos előírás eltérően nem rendelkezik, az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb szabadonálló építési hely szerinti beépítési módban, sem az övezetre előírt maximális építménymagasság, illetve az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzat magasság felénél, sem pedig 3,00 m-nél, oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban sem az övezetre előírt maximális építménymagasság, sem pedig az oldalkert felé néző tényleges homlokzat magasság mértékénél. A már kialakult legalább 9,00 m szélességű (szabályozási vonalon mért) telkek, oldalhatáron álló építési helyen történő beépítési mód esetén 4,00 méteres oldalkert kialakítással is beépíthetők és bővíthetők, ha az

építménymagasság legfeljebb 6,0 méter. A 9,00 m telekszélesség alatti ingatlanok nem beépíthetők.

(28/B.§)

(2) Beépítésre szánt lakóterületen magánutat (tömbfeltáró kiszolgáló utat) csak a hatályos szabályozási tervben jelölt helyen lehet kialakítani, melytől eltérni csak különleges esetben lehet, és a magánutat közforgalom elől elzárni nem lehet és az közműépítés céljára igénybe vehető.

(28/F.§)

(2) Utak, járdák burkolatainak helyreállítása annak a kötelessége, akinek érdekében a burkolat felbontása történt, illetve akinek érdekében az állagromlás bekövetkezett. Az útburkolatot minden esetben legalább egy forgalmi sáv, a járdákat pedig teljes szélességben kell helyreállítani. A járdák helyreállítása során az eredetitől eltérő burkolat is előírható.

(28/C.§)

(12) Amennyiben az építési helyen belül az egyes rendeltetési egységek nem egy épületben valósulnak meg, úgy a különálló épületek átfedő homlokzatai között legalább 4,0 m épülettávolságot kell biztosítani.

(13) Ha a telek kialakult sarok- vagy átmenő (két utca között elhelyezkedő) telek a maximális beépítettsége zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén további 25%-kal növelhető □ három utcával határolt, már kialakult telek esetén a sarok és átmenő telkekre vonatkozó kedvezmények összevonhatóak -, de újonnan alakított telek esetén, ezen kedvezmény csak az övezetre előírt minimális telekterület kétszereséig illeti meg, a fennmaradó telekterület esetén az általános (közbenő telekre vonatkozó) szabályok az irányadóak

Ebben az esetben is többlet beépítés csak akkor valósítható meg, ha az épület a telken nem hézagosan zárt sorú módon kerül elhelyezésre.

(14) Zárt sorú építési hely szerinti beépítési módban a telek hézagosan is beépíthető, ha az építési telek szabályozási vonalon mért szélessége legalább 12,00 m. Ebben az esetben a hézag legalább 3,00 m legyen de annak szélessége nem haladhatja meg a telek szabályozási vonalon mért szélességének 1/3-t. A hézagot legalább 2,50 m magas, az épülethez igazodó, annak részeként megtervezett, zárt kapuzattal kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.

(15) Az engedély nélkül létesíthető védőtető, előtető is csak építési helyen belül helyezhető el. Lábon álló kerti tetőt az előkertben és az oldalkert minimális méretén belül nem lehet elhelyezni, azonban az a hátsó kertben elhelyezhető. A kerti tetőből egy telken 1 db helyezhető el, melynek alapterülete nem haladhatja meg a 20 m²-t.

28/E. §

Klímaberendezést, szerelvényeit és egyéb tartozékait, azok épülethez igazodó optikai takarása nélkül a homlokzaton, tetőzetten elhelyezni nem lehet. A takarás építészeti kialakítását a Főépítéssel véleményeztetni kell.

(28/A. §)

(3) Nem kialakult telektömbben lévő telekre építmény akkor helyezhető el, amennyiben annak mérete megfelel az oda vonatkozó előírásoknak és az építető igazolni tudja, hogy a beépítés és az általa rögzülő telekállapot nem akadályozza a tömb egyéb részein az előírásnak megfelelő telekalakítást.

(28/C. §)

(16) Az. ún. Nyugati kiskörút tervezett szakaszának nyomvonala mentén lévő telektömbökben telket alakítani és telket beépíteni akkor lehet, ha az adott épület megtervezésére, illetőleg megépítésére oly módon kerül sor, hogy a tervező előzetesen igazolja az egységes építészeti térfal kialakításának lehetőségét zárt sorú beépítési módban, továbbá a visszamaradó (önállóan nem beépíthető) telekrészek csatolására kerülnek a beépítendő ingatlanhoz. A nyomvonal mentén kialakuló ún. □ átmenő telkes □ tömb esetében mindkét utcára néző térfal kialakításának megoldása kötelező ügy, hogy a szabályozási vonalaktól számított legalább 8-8 méteres mélységben a beépítés lehetőségét biztosítani kell. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

(28/B. §)

(4) Ahol a szabályozási terv a közlekedés és a beépítésre szánt terület között zöldterületeket jelöl, ott a zöldterület a telek megközelítésére a szükséges mértékben igénybe vehető, amennyiben az közvetlenül közlekedési területről nem megoldható.

(28/D. §)

(3) A telek zöldfelülete rendeltetésének megfelelő karbantartása és fenntartása kötelező, az gépjármű tárolásra és elhelyezésre nem vehető igénybe.

(28/B. §)

(5) Azon gyűjtőutak mentén ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, a beépítettség mértékének meghatározása szempontjából az építési vonal előtti 5,00 m-es telek sávval kiegészített (számított) terület vehető figyelembe. Közműbekötések és építményei csak ezen területen belül helyezhetők el. Építési helyen kívül épület bővítést (tetőtérbeépítést is beleértve) és rendeltetés módosítást megvalósítani nem lehet.

(6) Ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, attól eltérni az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó általános (OTÉK) előírások betartása mellett különleges esetben lehet.

(28/B. §)

(3) Amennyiben az építési telek megközelíthetősége magánútról biztosított, a telken épület csak akkor helyezhető el, ha a telek megközelítésére szolgáló ezen magánút az ingatlan-nyilvántartás szerint közforgalom elől el nem zárt. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

(28/C. §)

(17) Zárt sorú építési hely szerinti beépítési módban, illetve V_k és V_t zónákban, amennyiben a telek beépítésének lehetősége a 60%-ot meghaladja, ezen mértéken túl, a földszinten, max 2,40 m-es belmagassággal, gépjármű tárolás céljából a telek 100%-ig beépíthető, ha a telekre előírt maximális beépítettségen túl fennmaradó telekterület 90%-án -ezen földszint fölötti földemen- legalább 80 cm földtakarás és két szintes zöldfelület létesül. Ezen zöld takarással megvalósult épületrész az építménymagasság számításánál nem vehető figyelembe, továbbá felépítmény nem helyezhető el rajta, kivéve a földembe épített bevilágítókat, szellőzőket és a telekhatáron létesített max 1,80 m magas kerítést.

(28/C. §)

(19) A különleges esetben elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.

28/G. §

Hirdetőberendezések elhelyezése:

a) Hirdetőberendezést elhelyezni annak kialakításától, anyagától, méretétől, a terület státuszától (magán-, vagy közterület) és az elhelyezés módjától függetlenül csak a városi főépítész előzetes véleményének beszerzésével lehet.

b) Hirdetőberendezést az utcai kerítésen és az ingatlan előkertjében □ kivéve a városi főutak és gyűjtőutak mentén elhelyezett totemoszlopot, valamint a térbeli betűkből álló cégjelzést és logót- elhelyezni nem lehet.

c) Új épületen, építményen hirdetőberendezés csak a homlokzat részeként, arra a célra megtervezett és kialakított felületen helyezhető el. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet. Hirdető-berendezés még részben sem takarhatja épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb

meghatározó építészeti elemét. Amennyiben egyazon homlokzatra több hirdető-berendezés kerül, azokat egymással összhangban kell kialakítani, különös tekintettel az egyes hirdető-berendezések hasonló méretére, anyaghasználatára, szerkezeti kialakítására. Nyílást tartalmazó épülethomlokzatra molinót elhelyezni nem szabad.

d) A város belterületén egy adott építményfelületen (épületfal, kerítés, stb.) a teljes felülethez képest a hirdető-berendezés elhelyezésével érintett - nyílás nélküli - felület nagysága legfeljebb 10% lehet.

Az épülettől, építménytől különállóan elhelyezett hirdető-berendezés felülete beleszámítandó a takart falfelületbe, ha a hirdetőfelület az épület, építmény falától kevesebb, mint 5 m-en belül kerül elhelyezésre, függetlenül attól, hogy a hirdető-berendezés milyen szöveget zár be a falfelülettel. A hirdető-berendezés felülete a hordozó szerkezettel együtt (befoglaló méret) értelmezendő, függetlenül a rá helyezett hirdetés, reklám nagyságától. Szerkezetileg több elemből álló reklámhordozó egynek minősül. Önálló betűk vagy ábrák esetében azok körbehatárolt idomainak felületét kell figyelembe venni

e) Az épülethomlokzat részét képező kirakatok üvegezésére dekorációt, feliratot elhelyezni nem szabad, kivéve a térbeli betűkből vagy ábrából álló cégjelzést, melynek mérete nem haladja meg a kirakat felületének 10%-át.

f) A közvilágítási oszlopokon oszloponként legfeljebb egy darab, kétoldalas tábla helyezhető el, összefüggő útszakaszonként azonos méretben, magasságban és befoglaló szerkezetben, kivéve a választási eljárásról szóló külön jogszabályban meghatározott választási kampány időszakát.

g) Egy rendeltetési egység esetében bejáratonként egy cégjelzés, cégér alkalmazható. Amennyiben kettőnél több cégjelzést, cégért kívánnak elhelyezni, úgy azokat egy feliratrendszeren belül, összefogottan kell kialakítani, amelyek ilyen módon egy cégjelzésnek minősülnek. Több egységből álló irodacsoportok, ipari-, kereskedelmi-, szolgáltató létesítménycsoportok esetében egységes módon kialakított cég- illetve címtábla helyezhető el egységes formában.

16/a. Beépítési mód

Beépítési mód: szabadonálló - általános

Legkisebb teleknagyság: 1100 m²

Legkisebb telekmélység: 35 m

28.§

Építési zónák általános előírásai

(2) A szabályozási tervlapon jelölt, csak szabályozási terv alapján beépíthető tömbbelsőkkkel érintett telkeken a zónákra előírtakat a jelölt tömbbelsőkre eső telekrészek figyelmen kívül hagyásával kell alkalmazni.

28/C. §

(1) A lakó- és üdülőépületek pinceszintjei a hátsókert irányába, terepszint alatti épületrészei a hátsó- és oldalkertek irányába építési helyen kívül is elhelyezhetőek. Az előkert minimális méretén belül pincszint, illetve terepszint alatti építmény és rámpa nem létesíthető. A hátsó kert irányába létesülő pincszint esetén minimum 3,00 m távolságot kell tartani a hátsó telekhatártól.

(2) Az egyes zónákban előírt legnagyobb építmény magasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.

(3) Ha a sajátos előírások, illetve egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a) Az építési telken elhelyezendő épület, építmény bármely része - kivéve az ereszt, előtetőt és az erkélyt □ az épület járdaszintjétől mért 3.00 m magasság felett legfeljebb a közterület szabályozási szélességének 1/20 mértékéig, de max 1.5 m-re nyúlhat be a közterületbe. A 12 m-nél keskenyebb utcákon az épület erkélye max. 90 cm-re benyúlhat a közterületbe. Az épület hasznos alapterületét képező közterületbe kinyúló épületrész homlokzati hossza szintenként nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának az 1/3-át.

b.) Az a) pontban foglaltaktól eltérni csak különleges esetben lehet.

c) Az előkert 5,00 m-es méretén belül □ kivéve az OTÉK 35.§ (9) és (10) bekezdéseinek megfelelően kialakított erkélyt, előtetőt és előlépcsőt □ épületrészt elhelyezni nem lehet, azonban a szabadon- és oldalhatáron álló, ikres, valamint előkertes zártosorú beépítés esetén építményrész 3,00 m magasság felett legfeljebb 0,60 m-re az előkertbe benyúlhat, ha a benyúló részek összes szélessége nem nagyobb, mint az épület előkertre néző homlokzati hosszának 1/3-a.

(4) Zártosorú (általános és keretes) beépítés esetén az épület beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza lakó rendeltetési zónában - ha a sajátos előírások vagy szabályozási terv másként nem rendelkeznek - 30,0 méternél nagyobb nem lehet. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet, csak meglévő épület esetén, annak egységes építészeti arculatban történő megvalósítása érdekében.

(5) Nem zártosorú építési mód szerint tervezett épület építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza lakó rendeltetési zónában - ha a sajátos előírások vagy szabályozási terv másként nem rendelkeznek - az építési hely mélysége legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást az egyik közterület felől kell tartani.

(6) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

(7) Önálló melléképület építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.

(8) A szomszédos telkeken meglévő és tervezett építmények közötti legkisebb tűz (telepítési) távolság az I-III. tűzállósági fokozatú - nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú épületeknél:

a.) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helységenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6,00 méteres építménymagasságig alkalmazható.

b) 2,0 m-ig csökkenthető, zártosorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helységenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások;

28/F. §

(1) Előkert nélküli beépítések esetén telekirányban a különleges esetben kialakítható tényleges beépítési- és az építési vonal közötti terület fenntartásáról a mindenkori tulajdonos köteles gondoskodni.

28/D. §

(1) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni, az OTÉK előírásai szerint.

(2) A fásított parkolók területének 20%-a az építési zóna zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető. A telek zöldterületébe a gyephezagos burkolt felületek nem vehetők figyelembe. Az építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez nem kötött kerti tó vízfelülete az előírt zöldfelület számításánál 60%-ban figyelembe vehető.

(28/C. §)

(9) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetekben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

28/A. §

(1) Újonnan nyilvános(nyeles) telek a szabályozási tervben irányadó elemként jelzettek kivül nem alakítható ki.

(28/C.§)

(10) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

(28/A.§)

(2) Ha az adott építési övezetre - a kialakult állapot miatt - az előírt minimális telekméreteket (telekszélesség, telekmélység, telekterület) közül a telekterület és telekszélesség teljesül, úgy a telekalakítás elvégezhető.

(28/C.§)

(18) Új utcai kerítés csak a hatályos településrendezési tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos településrendezési tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető. Az utcai kerítést, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek legalább a felső részen 50 %-os mértékben áttört módon, legfeljebb 1,80 m magassággal lehet létesíteni, melynek lábazati mérete nem haladhatja meg a magassági méret 1/3-át, ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

(28/B.§)

(1) A rendelet hatálybalépésekor már meglévő magánút csak abban az esetben tartható meg, fejleszthető tovább, illetve vehető igénybe új telkek kialakítására (megközelítésére), amennyiben annak igénybevett része, vagy teljes egésze megfeleltethető a hatályos szabályozási tervben rögzítetteknek, és az közforgalom elől el nem zárt.

(28/C.§)

(11) Amennyiben a sajátos előírás eltérően nem rendelkezik, az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb szabadonálló építési hely szerinti beépítési módban, sem az övezetre előírt maximális építménymagasság, illetve az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzat magasság felénél, sem pedig 3,00 m-nél, oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban sem az övezetre előírt maximális építménymagasság, sem pedig az oldalkert felé néző tényleges homlokzat magasság mértékénél. A már kialakult legalább 9,00 m szélességű (szabályozási vonalon mért) telkek, oldalhatáron álló építési helyen történő beépítési mód esetén 4,00 méteres oldalkert kialakítással is beépíthetők és bővíthetők, ha az építménymagasság legfeljebb 6,0 méter. A 9,00 m telekszélesség alatti ingatlanok nem beépíthetők.

(28/B.§)

(2) Beépítésre szánt lakóterületen magánutat (tömbfeltáró kiszolgáló utat) csak a hatályos szabályozási tervben jelölt helyen lehet kialakítani, melytől eltérni csak különleges esetben lehet, és a magánutat közforgalom elől elzárni nem lehet és az közműépítés céljára igénybe vehető.

(28/F.§)

(2) Utak, járdák burkolatainak helyreállítása annak a kötelessége, akinek érdekében a burkolat felbontása történt, illetve akinek érdekében az állagromlás bekövetkezett. Az útburkolatot minden esetben legalább egy forgalmi sáv, a járdákat pedig teljes szélességben kell helyreállítani. A járdák helyreállítása során az eredetitől eltérő burkolat is előírható.

(28/C.§)

(12) Amennyiben az építési helyen belül az egyes rendeltetési egységek nem egy épületben valósulnak meg, úgy a különálló épületek átfedő homlokzatai között legalább 4,0 m épülettávolságot kell biztosítani.

(13) Ha a telek kialakult sarok- vagy átmenő (két utca között elhelyezkedő) telek a maximális beépítettsége zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén további 25%-kal növelhető □ három utcával határolt, már kialakult telek esetén a sarok és átmenő telkekre vonatkozó kedvezmények összevonhatóak -, de újonnan alakított telek esetén, ezen kedvezmény csak az övezetre előírt minimális telekterület kétszereséig illeti meg, a fennmaradó telekterület esetén az általános (közbenső telekre vonatkozó) szabályok az irányadók

Ebben az esetben is többlet beépítés csak akkor valósítható meg, ha az épület a telken nem hézagosan zárt sorú módon kerül elhelyezésre.

(14) Zárt sorú építési hely szerinti beépítési módban a telek hézagosan is beépíthető, ha az építési telek szabályozási vonalon mért szélessége legalább 12,00 m. Ebben az esetben a hézag legalább 3,00 m legyen de annak szélessége nem haladhatja meg a telek szabályozási vonalon mért szélességének 1/3-t. A hézagot legalább 2,50 m magas, az épülethez igazodó, annak részeként megtervezett, zárt kapuzattal kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.

(15) Az engedély nélkül létesíthető védőtető, előtető is csak építési helyen belül helyezhető el. Lábon álló kerti tetőt az előkertben és az oldalkert minimális méretén belül nem lehet elhelyezni, azonban az a hátsó kertben elhelyezhető. A kerti tetőtől egy telken 1 db helyezhető el, melynek alapterülete nem haladhatja meg a 20 m²-t.

(28/E. §)

Klimaberendezést, szerelvényeit és egyéb tartozékait, azok épülethez igazodó optikai takarása nélkül a homlokzaton, tetőzetten elhelyezni nem lehet. A takarás építészeti kialakítását a Főépítéssel véleményeztetni kell.

(28/A.§)

(3) Nem kialakult telektömbben lévő telekre építmény akkor helyezhető el, amennyiben annak mérete megfelel az oda vonatkozó előírásoknak és az építető igazolni tudja, hogy a beépítés és az általa rögzülő telekállapot nem akadályozza a tömb egyéb részein az előírásnak megfelelő telekalakítást.

(28/C. §)

(16) Az. ún. Nyugati kiskörút tervezett szakaszának nyomvonala mentén lévő telektömbökben telket alakítani és telket beépíteni akkor lehet, ha az adott épület megtervezésére, illetőleg megépítésére oly módon kerül sor, hogy a tervező előzetesen igazolja az egységes építészeti térfal kialakításának lehetőségét zárt sorú beépítési módban, továbbá a visszamaradó (önállóan nem beépíthető) telekrészek csatolásra kerülnek a beépítendő ingatlanhoz. A nyomvonal mentén kialakuló ún. □ átmenő telkes □ tömb esetében mindkét utcára néző térfal kialakításának megoldása kötelező úgy, hogy a szabályozási vonalaktól számított legalább 8-8 méteres mélységben a beépítés lehetőségét biztosítani kell. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

(28/B.§)

(4) Ahol a szabályozási terv a közlekedés és a beépítésre szánt terület között zöldterületeket jelöl, ott a zöldterület a telek megközelítésére a szükséges mértékben igénybe vehető, amennyiben az közvetlenül közlekedési területről nem megoldható.

(28/D. §)

(3) A telek zöldfelülete rendeltetésének megfelelő karbantartása és fenntartása kötelező, az gépjármű tárolásra és elhelyezésre nem vehető igénybe.

(28/B. §)

(5) Azon gyűjtőutak mentén ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, a beépítettség mértékének meghatározása szempontjából az építési vonal előtti 5,00 m-es telek sávval kiegészített (számított) terület vehető figyelembe. Közműbekötések és építményei csak ezen területen belül helyezhetők el. Építési helyen kívül épület bővítést (tetőtérbeépítést is beleértve) és rendeltetés módosítást megvalósítani nem lehet.

(6) Ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, attól eltérni az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó általános (OTÉK) előírások betartása mellett különleges esetben lehet.

(28/B. §)

(3) Amennyiben az építési telek megközelíthetősége magánútról biztosított, a telken épület csak akkor helyezhető el, ha a telek megközelítésére szolgáló ezen magánút az ingatlan-nyilvántartás szerint közforgalom elől el nem zárt. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

(28/C. §)

(17) Zárt sorú építési hely szerinti beépítési módban, illetve V_k és V_t zónákban, amennyiben a telek beépítésének lehetősége a 60%-ot meghaladja, ezen mértéken túl, a földszinten, max 2,40 m-es belmagassággal, gépjármű tárolás céljából a telek 100%-ig beépíthető, ha a telekre előírt maximális beépítettségén túl fennmaradó telekterület 90%-án - ezen földszint fölötti földemén - legalább 80 cm földtakarás és két szintes zöldfelület létesül. Ezen zöld takarással megvalósult épületrész az építménymagasság számításánál nem vehető figyelembe, továbbá felépítmény nem helyezhető el rajta, kivéve a földembe épített bevilágítókat, szellőzőket és a telekhatáron létesített max 1,80 m magas kerítést.

(28/C. §)

(19) A különleges esetben elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.

28/G. §

Hirdetőberendezések elhelyezése:

a) Hirdetőberendezést elhelyezni annak kialakításától, anyagától, méretétől, a terület státuszától (magán-, vagy közterület) és az elhelyezés módjától függetlenül csak a városi főépítész előzetes véleményének beszerzésével lehet.

b) Hirdetőberendezést az utcai kerítésen és az ingatlan előkertjében ☐ kivéve a városi főutak és gyűjtőutak mentén elhelyezett totemoszlopot, valamint a térbeli betűkből álló cégjelzést és logót - elhelyezni nem lehet.

c) Új épületen, építményen hirdetőberendezés csak a homlokzat részeként, arra a célra megtervezett és kialakított felületen helyezhető el. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet. Hirdető-berendezés még részben sem takarhatja épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét. Amennyiben egyazon homlokzatra több hirdető-berendezés kerül, azokat egymással összhangban kell kialakítani, különös tekintettel az egyes hirdető-berendezések hasonló méretére, anyaghasználatára, szerkezeti kialakítására. Nyílást tartalmazó épülethomlokzatra molinót elhelyezni nem szabad.

d) A város belterületén egy adott építményfelületen (épületfal, kerítés, stb.) a teljes felülethez képest a hirdető-berendezés elhelyezésével érintett - nyílás nélküli - felület nagysága legfeljebb 10% lehet.

Az épületről, építménytől különállóan elhelyezett hirdető-berendezés felülete beleszámítandó a takart falfelületbe, ha a hirdetőfelület az épület, építmény falától kevesebb, mint 5 m-en belül kerül elhelyezésre, függetlenül attól, hogy a hirdető-berendezés milyen szöveget zár be a falfelülettel. A hirdető-berendezés felülete a hordozó szerkezettel együtt (befoglaló méret) értelmezendő, függetlenül a rá helyezett hirdetés, reklám nagyságától. Szerkezetiileg több elemből álló reklámhordozó egynek minősül. Önálló betűk vagy ábrák esetében azok körbehatárolt idomainak felületét kell figyelembe venni

e) Az épülethomlokzat részét képező kirakatok üvegezésére dekorációt, feliratot elhelyezni nem szabad, kivéve a térbeli betűkből vagy ábrából álló cégjelzést, melynek mérete nem haladja meg a kirakat felületének 10%-át.

f) A közvilágítási oszlopokon oszloponként legfeljebb egy darab, kétoldalas tábla helyezhető el, összefüggő útszakaszonként azonos méretben, magasságban és befoglaló szerkezetben, kivéve a választási eljárásról szóló külön jogszabályban meghatározott választási kampány időszakát.

g) Egy rendeltetési egység esetében bejáratonként egy cégjelzés, cégér alkalmazható. Amennyiben kettőnél több cégjelzést, cégért kívánnak elhelyezni, úgy azokat egy feliratrendszeren belül, összefogottan kell kialakítani, amelyek ilyen módon egy cégjelzésnek minősülnek. Több egységből álló irodacsoportok, ipari-, kereskedelmi-, szolgáltató létesítménycsoportok esetében egységes módon kialakított cég- illetve címtábla helyezhető el egységes formában.

16/b. Beépítettség

A beépítettség legfeljebb 40%

A zöldfelületi fedettség legalább 40%

28/D. §

(1) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni, az OTÉK előírásai szerint.

(2) A fásított parkolók területének 20%-a az építési zóna zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető. A telek zöldterületébe a gyephézagos burkolt felületek nem vehetők figyelembe. Az építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez nem kötött kerti tó vízfelülete az előírt zöldfelület számításánál 60%-ban figyelembe vehető.

16/c. Építménymagasság

A telken elhelyezhető új, ill. bővítéssel kialakuló építmény magassága legfeljebb 7,5 m.

28/C. §

(2) Az egyes zónákban előírt legnagyobb építmény magasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.

(7) Önálló melléképület építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.

(9) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetekben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(10) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

17. Zaj- és rezgésvédelem

29. §

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott zaj mértéke nem haladja meg a telek határán a jelen rendelettel előírt környezetvédelmi zónákra vonatkozó határértékeket.

18. Levegőtisztaság védelem

30. §

(2) A levegőtisztasági II. zónában

A korábbi védett I. kategóriára vonatkozó határértékeket kell betartani.

Övezeti előírások