

Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete
15/ 2004. (VI.25.) rendelete a helyi építési szabályokról

Nagykőrös Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6.§ (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Nagykőrös közigazgatási területére terjed ki.

(2) a) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékletek szerint lehet:

¹aa) Külterület 12 db szelvényből álló 1:10.000 méretarányú övezeti terve (HÉSZ 1. melléklete), valamint az ezt módosító szabályozási tervlapok (SZ-M1; HÉSZ 1/a. melléklete)

ab) A részletesen szabályozott területek 86 db térképszelvényből álló 1:2 000 méretarányú szabályozási terve

ac)² (V1) jelű helyi védett épületek

b) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

c) Nagykőrös Város Képviselő testülete

ca) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítására valamint a helyi építészeti örökség védelmére vonatkozó Étv. 6.§-ának (1) bekezdés b) pontjában rögzített feladatát az építésügyi engedélyezési eljárásokban a városi főépítész által működtetett tervtanács útján látja el, ezért a tervtanács állásfoglalásának kikérése az alábbi esetekben kötelező:

³-10 m-nél magasabb építmény létesítése

-500 m²-nél nagyobb beépített alapterület

-közterületet érintő magasépítési munka

⁴ - lakóterületen és a helyi védett szerkezetben utcai garázkapu létesítése

cb) a településkép védelme érdekében az Étv. 55.§ (1) a-b) pontjában rögzített munkálatok elvégzésére vonatkozó építésügyi hatósági elrendelést a tervtanácsi állásfoglalás alapján megengedi.

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

2. § (1) Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:

-beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,

-beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,

-közterületek (utak) szabályozása

¹ Módosította a 15/2017. (V. 26.) ö. r.

² Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

³ Módosította a 17/2016. (XI. 25.) ö. r.

⁴ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje: 2017. május 27.)

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov.17.)

(Hatályba lépésének ideje: 2016. dec. 9.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov.17.)

(2) Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:

- telekhatár,
- védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulásával).
- építészeti értékvédelemben részesülő területek és épületek

(3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(4) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.

BELTERÜLETI HATÁRVONAL

3. § A város tervezett belterületi határát jelen rendelet terület-felhasználási tagolása határozza meg.

- a) Lakóterületek, településközpont vegyes területek és az általuk közrezárt vagy azokat feltárázó közterületek e rendelet szerinti felhasználásának feltétele, hogy belterületen legyenek.
- b) Gazdasági területek övezeti előírások szerinti beépítésének nem feltétele a belterületi bevonás.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4.§ (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen összesen 2m²-nél nagyobb reklámtábla nem helyezhető el.

(2) ⁵A cégek, hirdetőtáblák és egyéb információs rendszerek az épületek közterületek felőli homlokzatain csak az épületek struktúrájához illeszkedő módon helyezhetők el.

(3) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

(4) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.

(5) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkorai telekhatárral megegyezik. A természetvédelem nyilvántartásában lévő (ex lege, természeti) terület határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

(6) ⁶

(7) ⁷

⁵ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 43/2008. (X. 31.) ÖT.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 43/2008. (X. 31.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2008. október 31.)

(Hatályba lépésének ideje: 2008. október 31.)

(8)⁸

(9)⁹

(10)¹⁰ Zárt szennyvíztározó és a szomszédos épület távolsága min. 3 m.

(11)¹¹ A kerítésekre vonatkozóan:

- a) a külterületen közterület felőli vagy belső kerítés egyaránt csak áttört lehet,
- b) belterületi kerítés drótszövetből csak örökzöld sövénnel együtt létesíthető.

(12)¹² Kialakult beépítéseknél az utcaszakaszon kialakult beépítési vonal figyelembevétele kötelező.

(13)¹³ Kisvárosias, kertvárosias és településközpont vegyes területen kialakult beépítésben 35 m-nél kisebb mélységű telkeknél a hátsókerítés: 0 m, a szomszédos épületekkel való tűzfalas -, vagy telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával.

(14)¹⁴ Lakóterületen a gazdasági célú épület bruttó alapterülete az adott építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret 30 %-ánál nagyobb nem lehet.

15

5.§ (1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület

- 1.1. Nagyvárosias lakóterület
- 1.2. Kisvárosias lakóterület
- 1.3. Kertvárosias lakóterület
- 1.4. Falusias lakóterület

2. Vegyes terület

- 2.1. Településközpont vegyes terület

3. Gazdasági terület

- 3.1. Kereskedelmi szolgáltató terület
- 3.2. Ipari terület

4. Különleges terület

- 4.1. Sportterületek
- 4.2. Temető
- 4.3.¹⁶
- 4.4. Vásártér
- 4.5. Kórház, gyógyszálló
- 4.6. Garázstelep
- 4.7. Hulladéklerakó
- 4.8. Bányatelek

⁸ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

¹⁰ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

¹¹ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

¹² Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

¹³ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

¹⁴ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

¹⁵ Módosította (törölve) 32/2006. (XI.17.) ÖT.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2006. nov. 17.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2006. nov. 17.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(2)¹⁷ Amennyiben a telken igazolt módon a ki és behajtás forgalmi okokból nem megoldható vagy a már meglévő épület, valamint telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé, az építményekhez szükséges személygépköcsi parkolóhely létesítéséről és megváltásáról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell betartani. Új beépítés esetén a lakóegységhez tartozó parkolók nem válthatók meg.

(3) a) ¹⁸Oldalhatáros beépítésnél, már kialakult telekosztás esetén az (Lke-3*) építési övezet kivételével az oldalkert mérete: min. 4 m.

b) ¹⁹

c) Zárt sorú beépítésnél az épületek között legalább 30 cm-es héjazati túlnyúlású, az adott épületnek megfelelő éghetőségi és tűzállósági határértékű nyílás nélküli tűzfalat kell építeni. Épület-átalakítás esetében –amennyiben az épület funkciója és a tűzveszélyességi osztályba sorolása kedvezőtlenül nem változik, valamint az újonnan alkalmazott épületszerkezetek és megoldási módok a tűzvédelmi helyzetet javítják- legalább tűzgátló falként kell kialakítani a csatlakozó közös falat, melyen nyílás nem lehet. Az esetleges közös héjazati csatlakozás éghető anyagait nem éghető anyagokkal kell kiváltani.

(4) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól az alábbi esetekben:

a) Meglévő épület bontásával alakul ki az új beépítés, ekkor legfeljebb a kialakult állapot szerinti mértékig megengedett a beépítés (max. eredeti beépítettségi % tartandó), de az építési engedély csak a bontási engedéllyel együtt, vagy az után adható meg,

b) beépítettség növelésével nem járó átalakításnál

c) lakóépületben kizárólag a lakás komfortfokozatát javító egyszeri max. 25m²-es bővítésénél, a 75 %-os beépítettséget nem meghaladva.

d) Kialakult helyzet szerint meglévő önálló rendeltetési egységhez tartozó telekalakításnál

²⁰e) Saroktelek esetében az övezetre előírt telekmérettől való 10%-os eltérés megengedett amennyiben a telekalakítás kedvező utcai helyzetet eredményez.

(5) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűtő kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

(6) Terepszint alatti önálló létesítmény a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(7) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gksz-1) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.

¹⁷ Módosította a 21/2011. (IV.29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje 2011. június 1.)

¹⁸ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

²⁰ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

(8) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan²¹ az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymagasság(m)	min telekterület (m ²)

L a k ó t e r ü l e t e k

Nagyvárosias lakóterület

6.§ (1) Nagyvárosias lakóterület a város többszintes, többlakásos intenzív beépítésű területe.

(2) A területen lakóépület helyezhető el. A lakóépületben lakás, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó egység, sportlétesítmény, iroda, gépkocsitároló, műterem alakítható ki.

(3) A nagyvárosias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Ln-K) lakótelepi beépítés

(Ln-1) többlakásos beépítés

(4) (Ln-K) lakótelepi beépítés

a) Lakóépületben a meglévő kubatúrán belüli és tetőtér kialakítására vonatkozó építési munka végezhető.

b) Az építési övezet része a közterület.

c) Közterületein az alábbiak elhelyezhetők:

-nyomvonal jellegű építmények (légvezetékek kivételével) és műtárgyaik az ágazati külön előírások keretei között és a meglévő növényállomány védelmének biztosításával,

-köztárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

-földtakarásban mélygarázs

(5) (Ln-1) többlakásos beépítés

a) Szabadonállóan többlakásos lakóépületek helyezhetők el.

b) Telkenként egy lakóépület és egy háztartással kapcsolatos legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú épület helyezhető el.

c) Kialakítható telek: min. 1000m²

d) Beépítési mód: szabadonálló

e) Beépítettség: max. 30%

f) Építménymagasság: max 12,5m

g) Zöldfelület: min 50%.

Kisvárosias lakóterület

7.§²²(1) Kisvárosias lakóterület a város meghatározó hagyományos kisvárosias sűrűségű területe, ahol a kialakult helyzet és a szomszédsági illeszkedés alapján a beépítés a hátsó telekhatárig terjedhet.

²¹ rendelet szövegében a szélső határértékek vannak, az egyes területre vonatkozó határértékeket a terven lévő táblázat rögzíti.

²² Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

- (2) A területen az építési övezetre vonatkozó előírások figyelembevételével
- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - kézműipari épület
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - iroda, műterem helyezhető el.

(3) ²³

(4) A kisvárosias lakóterület a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Lk-1) Főutcai beépítés

(Lk-2) Halmazos szerkezet

(LK-3) Bordás szerkezet

(Lk-4) Csoportházas beépítés

(Lk-5) Hagyományos fésűs beépítés , amelyen belül (Lk-5*) alövezet van

(5) (Lk-1) főutcai beépítés

a) Kialakítható telek: min 12m széles, területe: min 400 m²

b) A beépítés módja: hézagosan zárt sorú²⁴

bc) tetőidom tömege, a tetőgerinc iránya utcával párhuzamos vagy teljesen kontyolt lehet.

bd) tető hajlásszöge: min 35°, max 45°

c) ²⁵Beépítettség max. 60%, de amelyik telken a közforgalmú helyiségek szintterülete a teljes szintterület felét nem éri el: max. 50 %.

d) Építménymagasság: max. 7,5 m

e) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek²⁶ egy további max 3,5 m-es építménymagasságú épületbe is kerülhetnek.

f) Az utcai homlokzatmagasság²⁷: max 7,5m, ha a szomszédos épület homlokzatmagassága magassága nagyobb 9 m-nél, akkor a szomszédos épület homlokzatmagasságánál legalább 1,5 m-rel kevesebb.

g) Zöldfelület min 20 %

(6) (Lk-2) halmazos szerkezet beépítése

a) Kialakítható telek: min 16 m széles, területe: min 400m²

b) A beépítés módja:

ba) Az építési hely a kialakult helyzet szerint oldalhatáros vagy szabadonálló

bb) Az építési vonal a kialakult helyzet szerint utcafrontos vagy előkertes

c) Beépítettség max. 35 %

d) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek²⁸ egy további max 3,5 m-es építménymagasságú épületben is elhelyezhetők.

e) Lakóépületben legfeljebb két lakás helyezhető el.

²³ Hatályon kívül helyezte a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

²⁴ ld. fogalommagyarázat

²⁵ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

²⁶ ld. fogalommagyarázat

²⁷ Homlokzatmagasság számítása függelékben

²⁸ ld. fogalommagyarázat

- f) Építménymagasság max. 4,5 m
- g) Az utcai homlokzatmagasság: max 4,5m, ha a szomszédos épület építménymagassága nagyobb 7,5 m-nél, akkor a szomszédos épület homlokzatmagasságánál legalább 1,5 m-nél kevesebb.
- h) Zöldfelület min 20 %

(7) (Lk-3) bordás szerkezet beépítése

- a) Kialakítható telek: min 400 m²
- b) A beépítés módja: telekhatáron a kialakult építési vonalra
 - ba) Oldalhatáros beépítésnél oldalkert min. 4,0 m
 - bb) Hátsókert illetve előkert a kialakult helyzet szerint az illeszkedés figyelembevételével.
- c) Beépítettség max. 45%
- d) Telkenként egy épület helyezhető el, 500m²-nél nagyobb telken a háztartási helyiségek egy további max 3,5 m-es építménymagasságú épületbe is kerülhetnek.
- e) Lakóépületben legfeljebb két lakás helyezhető el.
- f) Építménymagasság: max. 4,0 m, utcai homlokzatmagasság max 4,5m
- g) Homlokzati szélesség: max.7,0 m, homlokzati oromzat felülete: max 10 m²
- h) Tető hajlásszöge: min 35°, max 45°
- i) Zöldfelület min 20 %.

(8) (Lk-4) csoportházas beépítés

- a) Kialakítható telek: min 250 m²
- b) ²⁹A beépítés módja: lánc ill. sorházas, átriumház
- c) Telkenként egy épület helyezhető el.
- d) Beépítettség max. 60%.
- e) Építménymagasság: min: 3,6, max. 7,5 m
- f) Zöldfelület min 20 %.
- ga) ³⁰
- gb) ³¹építménymagasság: max. 4,5 m

(9) (Lk-5) Hagyományos fésűs beépítés

- a) Kialakítható telek: min 16 m széles, területe: min 550 m²
- b) A beépítés módja: utcafrontos, oldalhatáronálló, a kialakult helyzet alapján a szomszédosági illeszkedés alapján a beépítés a hátsó telekhatárig terjedhet.
- c) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek³² egy további max 3,5 m-es építménymagasságú épületben is elhelyezhetők.
- d) Lakóépületben legfeljebb két lakás helyezhető el.
- e) Homlokzati szélesség oromfalas kialakításnál: max: 9 m
- f) Tető hajlásszöge: min 35°, max 45°
- g) Beépítettség max. 35%
- h) Építménymagasság: max. 4,5 m, utcai homlokzatmagasság: max 4,5m
- i) Zöldfelület min 20 %

(10) (Lk-5*) alövezetben a két utcára néző telkek keresztirányban min 25 m-es hosszúságúra megoszthatók, egyéb előírások 7§(9)b)-i) szerint.

²⁹ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

³¹ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

³² ld. fogalommagyarázat

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

Kertvárosias lakóterület

8.§ (1) Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű, nagy kertes beépítése.

(2)³³ A kertvárosias lakóterületre vonatkozóan:

a) A területen az építési övezeti előírások figyelembevételével

aa) lakóépület,

ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

ad) kézműipari épület

ae) iroda, műterem

af) sportlétesítmény elhelyezhető.

b) A területen kivételesen szálláshely szolgáltató és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezhető.

(3) A kertvárosias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Lke-1) szabadonálló beépítés

(Lke-2) családházaz utcafrontos beépítés

(Lke-3) családházaz előkertes beépítés

(Lke-4) társasházaz beépítés

(4) (Lke-1) szabadonálló beépítés

a) Telkenként 1 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, a háztartással kapcsolatos max 3,5 m-es építménymagasságú épületbe is kerülhetnek.

b) Kialakítható telek: szélessége: min 20 m
területe: min 900 m²

c) Beépítési mód: szabadonálló, min 8 m-es előkerttel

d) Beépítettség: max. 25%,

e) Építménymagasság: max 4,5 m

f) Zöldfelület min 60%

(5) Az (Lke-2) utcafrontos családi házas beépítés

a) Telkenként 1 db max 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el. A háztartással kapcsolatos helyiségek külön épületben is elhelyezhetők.

b) Kialakítható telek: min 550 m²

c) Beépítési mód: oldalhatáronálló építési hely figyelembevételével utcafronti építési vonalra, a saroktelek beépítése előkertes is lehet.

d) Beépítettség: max. 30%

e) Építménymagasság: max 4,5 m

f) Zöldfelület: min 50 %

(6) Az (Lke-3) előkertes családi házas beépítés

³³ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

- a) Az övezetben telkenként 1 db max 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el. A háztartással kapcsolatos helyiségek max 3,5m-es építménymagasságú épületbe is kerülhetnek.
- b) Kialakítható telek: min 500 m²
- c)³⁴ Beépítési mód (Lke-3^{***}) kivételével oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével min 5m-es előkerttel, (Lke-2) övezettel határos saroktelek beépítése a tömbön belüli utcaszakasz egységes beépítésének figyelembevételével utcafrontos is lehet.
- d) Beépítettség: max. 30%,
- e) Építménymagasság: max 4,5m
- f) Zöldfelület: min 50%
- g) (Lke-3*) övezetre vonatkozó e)-f) pontokban foglaltakon kívüli előírások
 - ga) kialakítható telek min 720 m²
 - gb) az utcai telekhatáron csak max 0,3m magas lábazatú áttört kerítés vagy sövény létesíthető, az épületek homloksíkjai között létesíthető zárt kerítés ill. kapuzat
 - ³⁵gc) oldalkert min. 6 m.
- ³⁶h) (Lke-3**) övezet beépítési módja zárt sorú.

(7) (Lke-4) társasházás beépítés övezete

- a) Kialakítható telek: min 1250 m²· illetve a kialakult helyzet
- b) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartással kapcsolatos max 3,5m-es építménymagasságú épület a hátsó telekhatárra kerülhet.
- c) Beépítési mód: szabadonálló építési hely figyelembevételével min 5m-es előkerttel.
- d) Beépítettség: max. 30%,
- e) Építménymagasság: max 10,5m, illetve a kialakult helyzet
- f) Zöldfelület: min 50%

Falusias lakóterület

9.§ (1) Falusias lakóterület a város nagytelkes lakóterülete.

(2) Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- lakóépület,
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari épület,
- mező és erdőgazdasági -a terület alaprendeltetését nem zavaró- üzemi és tároló építmény.

(3) A (2) bekezdés szerinti 1 épületben helyezhetők el, a lakóépületben legfeljebb 2 lakás lehet, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek önálló épületbe is.

(4) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint (Lf-1) gazdaportás építési övezetbe tartozik.

(5) (Lf-1) gazdaportás beépítés

³⁴ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

³⁵ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

³⁶ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m
területe: min. 900m²
- b) Beépítés: az oldalhatáros beépítési mód szerint min 5m-es előkerttel.
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: max 4,5 m, utcai homlokzatmagasság: max 4,5m
- e) Zöldfelület min 50%.

V e g y e s t e r ü l e t

Településközpont vegyes terület

10.§ (1) A településközpont vegyes terület a város szorosan vett településközponti beépítésének területe.

(2) A településközpont vegyes terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- (Vt-1) intézményi övezet
- (Vt-2) ellátási övezete
- (VT-V) védett szerkezetű központ övezete

(3) (Vt-1) intézményi övezet

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és az azokat kiszolgáló létesítmény
 - iroda, műterem
 - szolgálati lakás
 - sportépítmény elhelyezhető.
- b) Kialakítható telek területe: min 600 m²
- c) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével, ³⁷ sportcsarnok szabadon álló módon is elhelyezhető.
- d) Beépítettség: max 50%, ami az ágazati előírások szerint változhat.
- e) Építménymagasság: min 3,6m, max 10,5m
- f) Zöldfelület: min 20%
- g) *-gal jelölt övezetben kizárólag kulturális létesítmény helyezhető el.

(4) (Vt-2) ellátási övezet

³⁸a) az építési övezetben elhelyezhető:

- aa) lakóépület,
- ab) iroda, műterem,
- ac)kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- ad) sportépítmény,
- ae) kézműipari épület,
- af) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

b) Kialakítható telek : min 600 m²

c) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerint

³⁹d) Beépítettség : max. 80%, de amelyik telken a közforgalmú helyiségek szintterülete a teljes szentterület felét nem éri el: max. 50 %.

³⁷ Módosította a 14/2019. (VI.28.) ö.r.

³⁸ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

³⁹ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2019. augusztus 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

- e) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m
- f) Zöldfelület: min 10%

(5) (Vt-V) védett városközpont övezete

⁴⁰a) az építési övezetben elhelyezhető:

- aa) lakóépület,
 - ab) iroda,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - ae) sportépítmény
 - af) kézműipari épület,
 - ag) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
- b) Kialakítható telek min 12m széles, területe: min 400m²
- c) Telkenként egy épület helyezhető el, amennyiben csak lakás van a telken egy további max 3,5 m-es építménymagasságú háztartással kapcsolatos épület építhető.
- d) A beépítés módja: zárt sorú⁴¹ vagy zárt udvaros⁴²
- ⁴³da) zárt udvaros beépítés
 - db) a zárt sorú beépítés a tűztávolságok betartásával megszakítható hézagosan zárt sorú beépítés lehetséges
 - dc) tetőidom tömege, a tetőgerinc iránya utcával párhuzamos vagy teljesen kontyolt lehet.
 - dd) tető hajlásszöge: min 35°, max 45°
 - de) zárt udvaros beépítés a telektömb egészére készülő elvi építési engedély alapján lehetséges.
- ⁴⁴e) Beépítettség: max. 80%, de amelyik telken a közforgalmú helyiségek szintterülete a teljes szintterület felét nem éri el: max. 50 %.
- f) Építménymagasság: min:4,5 m, max. 10,5 m, ha a szomszédos épület homlokzatmagassága nagyobb 10,5 m-nél, akkor a szomszédos épület homlokzatmagasságánál legalább 1,5 m-nél kevesebb.
- g) Zöldfelület min 10 %
- h) Az övezet árkádosítható.

G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

11.§ (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület : kereskedelmi, szolgáltató terület
ipari terület

(3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
-szabályozási szélesség min. 14,0 m
-min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

⁴⁰ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁴¹ Ld: fogalommagyarázat

⁴² Ld: fogalommagyarázat

⁴³ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁴⁴ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁴⁵(4) Külterületen az építménymagasság számításakor a településképi szempontból közömbös elhelyezkedésű, technológiai szükségszerűségből fakadó toronyszerű (siló) építmények magassága: max. 30 m valamennyi gazdasági célú építési övezetben.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

12.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
- szolgálati lakás
- iroda,
- parkolóház, üzemanyagtöltő

⁴⁶(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés,
- b) Gksz-2) általános beépítés
- c) (Gksz-3) út menti beépítés
- ⁴⁷d) (Gksz-4) építési övezet.

(4) *-gal jelölt övezetben építési munka csak akkor végezhető, ha bizonyítottá válik, hogy természeti értékek károsodását nem eredményezi.

(5) (Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés

⁴⁸a) Kialakítható telek:

aa) min. 900 m², a minimális telekszélesség: 20 m

ab) kialakult állapot esetén tűzfalas csatlakozással, vagy a telepítési távolság betartásával zárt sorú beépítésű telek is alakítható.

⁴⁹b) Beépítés:

ba) új beépítésben szabadonálló, vagy az utcaszakaszon kialakult beépítési mód szerint,

bb) meglévő beépítés esetén szabadonálló.

c) Beépítettség max 40%.

⁵⁰d) Építménymagasság:

da) a db) pontban foglalt eltéréssel: min 3,5 m, max 7,5 m,

db) a gazdasági területtel határos tömbben max. 12 m., de a lakótelekkel határos telekoldalon legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság kétszeresének megfelelő oldal, illetve hátsókerttel.

e) Zöldfelület min 20%.

f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

g) (Gksz-1e) övezetben építési engedélyezést megelőzően a tömb egészére vonatkozó elvi építési és telekalakítási engedély kell.

⁴⁵ Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

⁴⁶ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö. r.

⁴⁷ Hatályba léptette az 5/2017. (II. 17.) ö. r.

⁴⁸ Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

⁴⁹ Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

⁵⁰ Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2017. február 18.)

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(6) (Gksz-2) általános beépítés

⁵¹a) Kialakítható telek:

aa) min 900 m², minimális telekszélesség: 20 m,

ab) kialakult állapot esetén tűzfalas csatlakozással, vagy a telepítési távolság betartásával zárt sorú beépítésű telek is alakítható.

⁵²b) Beépítés: új beépítésben szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.

c) Beépítettség max 60%.

⁵³d) Építménymagasság min 3,5 m, max 15m, de az országos közút tengelyétől mért 50 méteren belül a homlokzat magassága max. 7,5 m.

e) Zöldfelület: min 20%.

f) *-gal jelölt övezetben építési munka csak akkor végezhető, ha bizonyítottá válik, hogy természeti értékek károsodását nem eredményezi.

g) (Gksz-2e) övezetben építési engedélyezést megelőzően a tömb egészére vonatkozó elvi építési és telekalakítási engedély kell,

⁵⁴h) Az építési övezet telkeinek közterületi kapcsolata a 441. főútra a meglévő útcsatlakozáson vagy a 441. főútra csatlakozó útról biztosítandó.

⁵⁵(7) (Gksz-3) építési övezet előírásai

a) Kialakítható telek: min. 720 m²

b) Beépítés szabadonálló: 10 m-es előkerttel, legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal -, és hátsó kerttel.

c) Beépítettség max. 60 %.

d) Építménymagasság: max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min. 20 %.

f) Az övezet telkeinek országos közútra való kapcsolata a szabályozási terv szerinti helyen megvalósuló csomópontokon és arra kapcsolódó szervízúton keresztül biztosítandó.

⁵⁶(8) (Gksz-4) építési övezet

a) Kialakítható telek:

aa) min. 900 m²

ab) kialakult állapot esetén tűzfalas csatlakozással, vagy a telepítési távolság betartásával teljes szélességben beépített telek is alakítható.

b) Beépítés:

ba) új beépítésben szabadonálló a következő feltételekkel:

1. előkert 10 m, amelyben fásított parkoló elhelyezhető

2. oldalkert: 6 m

3. hátsókert 6 m

bb) meglévő beépítés esetén a telepítési távolság vagy a zárt sorú csatlakozás egyidejű biztosításával a következő feltételekkel:

1. előkert utcaszakaszon kialakult helyzet szerint

2. hátsókert nélkül

3. teljes szélességében beépített lehet

⁵¹ Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

⁵² Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

⁵³ Módosította a 19/2015. (VI. 25.) ö. r.

⁵⁴ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁵⁵ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁵⁶ Hatályba léptette az 5/2017. (II. 17.) ö. r.

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2015. július 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2017. február 18.)

- c) Beépítettség max 60%.
- d) Építménymagasság: max 15m
- e) Zöldfelület min 20%

Ipari terület

13.§ (1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és városgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
- gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
- sportépítmény,
- az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás épületei elhelyezhetők.

(3) Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- (Gip-1) általános övezet
- (GIP-2) településgazdasági övezet
- (Gip-3) majorsági övezet

(4) (Gip-1) általános ipari építési övezet

- a) Kialakítható telek: min 900 m²
- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság⁵⁷ szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max 30%.
- d) Építménymagasság: min 3,0 m, max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max 20m.
- e) Zöldfelület: min 40%

⁵⁸(5) (Gip-2) településgazdasági építési övezet a település ellátását biztosító területigényes létesítmények övezete.

- a) Kialakítható telek: min. 900 m²
- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max. 50 %.
- d) Építménymagasság: min. 3,0 m, max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, de kémény max. 20m.
- e) Zöldfelület: min. 20 %.

(6) (Gip-3) majorsági építési övezetben

⁵⁷ Ld fogalommagyarázat

⁵⁸ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

- a) Elhelyezhető: -szolgálati lakás
 - iroda
 - üzemanyagtöltő
 - sportépítmény
 - mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is
- b) Kialakítható telek: min 900m²
- c) Beépítés módja: szabadon álló
- d) Beépítettség: max 30%
- e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
- f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.
- g) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén kötelező a fásítással
- h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

Különleges területek

14.§ (1) Különleges területek az alábbiak:

- (Ksp) Sportterületek
- (Kt) Temetők
- (Kst) Strand
- (Kv) Vásártér
- (Kk) Kórház, gyógyszálló
- (Kg) Garázstelep
- (Kh) Hulladéklerakó
- (Kb) Bányatelek

Sportterületek

15.§ (1) (Ksp) Sportterületek a város sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területek.

(2) A területen - sportépítmény

- az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület és szolgálati lakás elhelyezhető.

(3) Beépítettség: max. 10 %.

(4) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 10,5 m

(5) Zöldfelület: min. 40%

(6) A területek körbefásítandók.

(7) *-gal jelölt területen közterületi parkolók és tenispályák helyezhetők el.

Temetők

16.§ (1) (Kt) Temetők és bővítésük a szabályozási tervben lehatároltak és helyi értékvédelmi területként fenntartandók.

(2) A területen ravatalozó, kápolna és síremlék helyezhető el.

(3) A temetők kerítéssel határolandók.

(4) Telekhatáruktól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.

(5) ⁵⁹

(6) Új parcellaépítésnél előfásítás szükséges

Strand

17.§ ⁶⁰

Vásártér

18.§ (1) (Kv) Vásártér a szabályozási terven lehatárolt és a határos telkek rovására bővíthető, és ott az alaprendeltetésnek megfelelő létesítmények elhelyezhetők

(2) A terület építésügyi előírásai:

- a) beépítés módja: szabadonállóan
- b) beépítettség: max 10%
- c) építménymagasság min 3,0m, max 7,5m,
- d) zöldfelület: min 40%

Kórház, gyógyszálló

19.§ (1) (Kk) Kórház, gyógyszálló a szabályozási terven lehatárolt, amelyen az alapfunkcióhoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) A terület építésügyi előírásai:

- a) telek min 1000m²
- b) beépítés módja: szabadon állóan min 5-es előkerttel, min a homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal-, és hátsókerttel
- ⁶¹c) beépítettség: max. 40%
- d) építménymagasság: max 10,5m, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.
- e) zöldfelület: min 40%
- f) környezetterhelési határértékként az üdülőterületre vonatkozó hatályos rendelet szerintiiek tartandók be.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁶¹ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

Garázstelep

20.§ (1) (Kg) garázstelep a szabályozási terven lehatárolt, amelyen az alaprendeltetésnek megfelelő kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) A terület építésügyi előírásai:

- a) telek min 1000 m²
- b) beépítés módja: oldalhatáronállóan
- c) beépítettség: max 50%
- d) építménymagasság: max 3,6m
- e) zöldfelület: min 10%

Hulladéklerakók

21.§ (1) (Kh) Hulladéklerakó a szeméttelp, komposztálótelep és hulladékudvar, amelyen az alaprendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A 0542 hrsz-ú telken lévő szeméttelp a regionális lerakóhoz való csatlakozásig fennmarad, azt követően a környezetvédelmi felülvizsgálat és talajmechanikai szakvélemény eredményétől függően rekultiválandó és hulladékudvar céljára valamint gazdasági célú beépítésre használható fel.

Bányaterület

22.§ (1) (Kb) Bányaterület az övezeti terven lehatárolt.

(2) Új bányaterület a szakhatósági (természet és tájvédelem, földügy..stb) figyelembevételével (Má-1) és (Eg) területen létesíthető.

NAGYKÖRÖS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK⁶²

23.§ (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
- b) zöldterületek
- c) erdőterületek
- d) mezőgazdasági területek
- e) vízgazdálkodási területek

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

⁶² beépítésre nem szánt területen építmény elhelyezésének általános szabálya az Étv 19.§ (2)

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

24.§ (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A tervezett országos közutak helybiztosítása a (Má-3) mezőgazdasági övezeti előírásaival megoldott.

(4) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete
- (KÖu-2a) városi gyűjtőutak övezete
- (KÖu-2b) városi lakóutak övezete
- (KÖu-3) egyéb utak övezete
- (KÖu-T) városszerkezeti teresedés és védett településszerkezet övezete
- (KÖk-1) vasúti övezet

⁶³(5) A közlekedési-, hírközlési és közmű –elhelyezési területekre vonatkozó előírások:

a) (KÖu-1) gyorsforgalmi, országos fő -, és mellékutak övezetébe

- aa) M8 és M44 gyorsforgalmi utak
- ab) 441.sz. (Kecskemét-Cegléd) „főút” átkelési szakasza
- ac) 4601.sz.(Budapest-Tiszaújváros) „mellékút”
- ad) 4611.j. (Nagykőrös –Törtel) „mellékút”
- ae) 4613. j. (Nagykőrös-Körösten) „mellékút”
- af) 4614. j. (Nagykőrös-Kiskunfélegyháza) „mellékút” tartozik.

b) gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó

c) kétoldali járda és/vagy kerékpárút alakítandó mellékút

d) tervezett szabályozási szélesség:

- da) min 60 m gyorsforgalmi útnál
- db) min 40 főútnál
- dc) min 30 m mellékutaknál.

⁶⁴(6) (KÖu-2a) városi gyűjtőutak övezete

- Petőfi Sándor u.
- Örkényi út,
- József Attila u.
- Kárpát u.
- Balaton u.
- Tabán u.,
- Abonyi út

⁶³ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁶⁴ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

- Batthyány u.
- Bálvány u.
- Vágóhíd u.
- Gyimes u. új átkötés dél-kelet felé, Temetőhegy dűlő, Mikes Kelemen u. felé
- Téglagyári út
- Béke u.
- Határ út.

- a) szabályozási szélesség: gyűjtőutaknál: min 22m ill. kialakult helyzet
 b) gépjármű forgalomra burkolati szélesség: min 6,0 m

(7) (KÖu-2b) városi lakóutak övezete

- a) szabályozási szélesség: min 14 m ill. a kialakult helyzet
 b) gépjármű forgalomra burkolati szélesség: min 6,0 m

(8) (KÖu-3) egyéb utak övezete

- a) szabályozási szélessége: min 6,0 m
 b) hálózati jelentőségű külterületi út min 12 m
 c) természeti- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló úton csak stabilizált földút alakítható ki.

(9) (KÖu-T) városszerkezeti teresedés és védett településszerkezet övezete

- a) az övezet a szabályozási terven övezeti jel nélkül felületi jellel ábrázolt
 b) helyi településszerkezeti védelem biztosítandó a közlekedési funkcionális jelentőségén túlmutató esztétikai és történeti értékek megtartására
 c) Elektromos és közműfelépítmény nem helyezhető el.
 d) Csak kertészeti funkciójú építmény építhető.

(10) (KÖk-1) vasúti övezet

Az övezetbe a MÁV vonal hatályos területe tartozik, ahol vasúti közlekedési létesítmények helyezhetők el.

⁶⁵(11) A közlekedési-, hírközlési és közmű –elhelyezési területekre vonatkozó előírások:

- a) Természetvédelmi nyilvántartásba vett területén, temető területén, játszótéren antennatorony nem építhető.
 b) Lakó és településközpont vegyes területen önálló antenna magassága a 20,0 m-t nem haladhatja meg.
 c) ⁶⁶
 d) Lakó –és településközpont vegyes területen új közmű-, távközlési, kábel-TV vezetékek csak földalatti alépítményben helyezhetők el.

⁶⁷(12) Magántulajdonban lévő lakóút önkormányzati kezelésbe kerülésnek feltétele, hogy azon valamennyi közmű és infrastruktúra rendelkezésre álljon, ezek kialakítása szabványos és üzemeltetésre alkalmas legyen.

⁶⁵ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 17/2016. (XI. 25.) ö. r.

⁶⁷ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2016. dec. 9.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

Zöldterületek

25.§ (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:

- pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
- vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) a) Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvényben lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.

b) Bármely építési munka kapcsán a zöldfelületben keletkezett kárt az okozó helyreállítani köteles. vagy fakárok esetén a faértékszámítással történő kárbecsléssel meghatározott kárösszeget megtéríteni köteles.

⁶⁸(3) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) (Z-1) településközponti közpark övezet
- b) (Z-2) lakóterületi közpark övezet
- c) (Z-3a) természetvédelmi jelentőségű zöldterület övezete
- d) (Z-3b) beépítést védő zöldterület övezete
- e) (Z-rt) rendezvénytér övezet

Zöldterületek övezeti előírásai

(4) A (Z-1) jelű településközponti közpark a városi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.
- b) Nem helyezhető el sportpálya és nem a terület használatából jelentkező igények kiszolgálását biztosító egyéb építmény.
- c) Területrendezés csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- d) Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell alkalmazni.
- e) Öntözőhálózat kiépítése szükséges.
- f) Egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.
- g) Állandó reklám és hirdetőtábla kihelyezése tilos.
- h) *-gal jelölt alövezet történeti jelentőségű védett városi park, amelyre a helyi művi és természeti védelem együttesen biztosítandó.
- i) **-gal jelölt alövezet történeti jelentőségű védett városi park, ahol a kialakult beépítés figyelembevétele szükséges.

(5) a) A (Z-2) lakóterületi közpark övezet, a városrész szintű zöldfelületi ellátás területe, ahol önálló telekalakítás nélkül a sportolással. szabadidős tevékenységgel kapcsolatos zöldterületen megengedett épületek⁶⁹ és létesítmények elhelyezhetők.

b) A Maros utcai közpark (Sóki gödör) kialakításánál a területrendezéssel egyidejűleg a vízrendezés is megoldandó,

⁷⁰c) a Dózsa u. és Ceglédi út közötti közparkban parkolófelület kialakítható..

⁶⁸ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁶⁹ OTÉK27.§ szerint

⁷⁰ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(6) (Z-3a) természetvédelmi jelentőségű zöldterületbe a belterületen és a belterülettel határos helyi természetvédelmi oltalom alatt lévő Orchideás rét és Gát tartozik.

a) A övezete természetszerű állapotban megtartandó zöldterület, ahol tereprendezést, növénytelepítést csak a természetközeli állapot megtartásával lehet végezni, építményt elhelyezni tilos.

b) Az övezet meglévő tanyaudvaraira építési tilalom vonatkozik.

(7) (Z-3b) beépítést védő zöldterület övezete távlatban fásítandó, ideiglenesen kertművelésben tartható.

⁷¹(8) Az (Z-rt) jelű rendezvényter, kisebb zöldfelületi tagolás kivételével burkolt városi köztér.

a) Az övezetben köztéri berendezések elhelyezhetők.

b) Területrendezés csak kertépítészeti terv alapján történhet.

c) Kiselemes térburkolatokat kell alkalmazni.

d) Egységes hangultú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.

e) Állandó reklám és hirdetőtábla kihelyezése tilos.

Erdőterület⁷²

26.§ (1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az erdőtörvény rendelkezéseit is alkalmazni kell.

(2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Eg) gazdasági erdőövezet

(Ev-1) és (Ev-2) övezetbe sorolt védelmi erdőövezet

(Ep) parkerdőövezet

Erdőterület övezeti előírásai

(3) Az (Eg) gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.

a) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.

b) A területen az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.

(4) Az (Ev-1) természetvédelmi erdőövezetbe természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak.

a) Az övezetbe tartozó telkek az övezeti terven irányadó jelleggel ábrázoltak, tényleges besorolásuk a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.

b) A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményeken kívüliek nem helyezhetők el.

(5) (Ev-2) védelmi erdőövezet a beépítés védelmét szolgálja, ott épület nem helyezhető el, átmeneti mezőgazdasági hasznosítása nem korlátozott.

⁷¹ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁷² meghatározás 1996.évi LIV. törvény 5. □

(6) Az (Ep) parkerdő övezet az övezeti terven lehatárolt.

a) az övezetben szabadidős, turisztikai létesítmények helyezhetők el 5%-os beépítettséggel a természetvédelmi szempontok érvényesítésével.

Mezőgazdasági terület

27.§ (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a város teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.

(2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:

-Általános mezőgazdasági terület, amely az alábbi övezetekre tagolódik:

(Má-1) általános övezet

(Má-2) természetvédelmi övezet

(Má-3), (Má-3a), (Má-3b), (Má-3c) fejlesztési övezet

-Kertes mezőgazdasági terület amely az alábbi övezetekre tagolódik.

(Mk-1) kertövezet

(Mk-2) út menti övezet

Mezőgazdasági terület valamennyi övezetére vonatkozó előírás:

(3) Kialakítható telek min. 720 m².

(4) Meglévő tanyaudvarban a tanyaudvar 30%-os beépíttségéig ill. a kialakult beépíttség mértékéig a telek területétől függetlenül a meglévő épületek átépíthetők vagy újak építhetők.

(5)⁷³A terület gyeperés és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el.

Kivétel a természeti kutatást szolgáló, építmények, nyomvonalas létesítmények- a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek .

(6) Mezőgazdasági területen az építmények hagyományos anyaghasználata és formaképzése biztosítandó.

(7)⁷⁴

(8)⁷⁵ Az övezeti előírások a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ág figyelembevételével alkalmazandók.

Általános mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

28.§ (1) (Má-1) általános övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)

- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás

⁷³ 1996 évi LIII. természetvédelmi törvény alapján

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 43/2008. (X. 31.) ÖT.

⁷⁵ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje: 2008. október 31.)

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

- élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
 - ab) mezőgazdasági építmények
 - állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
 - ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
 - kiskereskedelem
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
 - ad) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények
- b) Az övezetben e rendelet 28. § (1) a) szerintiék az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:
- ba) telek. min 1500 m²
 - bb) beépítettség: max 3%
 - bc) építménymagasság max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből növelhető
 - bd) lakás-építésre vonatkozó külön előírások:
 - max 1 lakás építése tanyaudvarban lehetséges az OTÉK szerinti telekméretek szerint
 - a tanyaudvar beépítettsége max 30%
 - a telek egészére vonatkozó beépítettség max 5%
 - építménymagasság: max 4,0 m
- c) Az övezetben építési törmeléklerakó, gyepmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.
- (2) (Má-2) természetvédelmi övezet
- a) A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.
 - b) Egyéb építmény e rendelet (Má-1) övezeti előírások figyelembevételével akkor helyezhető el, ha meglévő tanyatelekre kerül.
- (3) Fejlesztési övezetek közös előírásai
- a) max. 100 m²-es gazdasági épület építhető , amennyiben a telek legalább 10,0 ha
 - b) A *-gal jelölt övezetben a fejlesztés során a természeti értékek állapota javítandó és erdő a meglévő gyepterületek rovására nem létesíthető, erdőtelepítés a termő és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával teremtendő meg.
- (4) (Má-3) övezet a távlati közútfejlesztés területe
- (5) (Má-3a) övezetben a városi elkerülő utak megépítését követően az útügyi előírások figyelembevételével kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület részletes szabályozási terv szerint kialakítható.
- (6) (Má-3b) övezetben a belterület védelmére távlatban gyeperdőművelésű területek valamint sport és szabadidős területek alakítandók.
- (7) (Má-3c) övezetben oktatási, gyereknevelési és sportterület alakítandó.

Kertes mezőgazdasági terület előírásai⁷⁶

29.§ (1) (Mk-1) kertövezetben

a) Elhelyezhető:

- 28.§(1) a) bekezdés szerinti építmények kivéve a nagylétszámú állattartás építményeit
- lakóépület és kiegészítő helyiségei

⁷⁷b) Az építési engedély kiadásának, valamint az építési tevékenység határozattal történő tudomásulvételének feltétele, hogy az építtető biztosítsa a szabályozási terv szerinti telekalakítást elvégezze.

c) A beépítettség mértékének számítása a telekalakítás előtti telekterületre számítandó.

d) ⁷⁸

e) ⁷⁹Beépítés módja: szabadon álló épület esetén előkert min.: 10 m, oldalkert és hátsókert min.: 6m, de legalább adott oldal szerinti homlokzatmagasság értéke, a meglévő épület területét meg nem haladó bővítésnél oldal -, és hátsókert min. 4,0 m.

f) ⁸⁰

g) Építménymagasság: lakóépület esetén: max: 4,0 m
gazdasági épület esetében: max: 7,5m.

(2) (Mk-2) Út menti övezetben⁸¹

a) Elhelyezhető :

- 28.§(1) a)bekezdés szerinti építmények kivéve a nagylétszámú állattartás építményei

b) Az építési munka feltétele, hogy az építtető biztosítsa a közműves ellátást és a szabályozási terv szerinti útszélesítés szerinti telekalakítást elvégezze.

c) A beépítettség mértékének számítása a telekalakítás előtti telekterületre számítandó.

d) ⁸²

e) Beépítés módja: szabadon álló a telekhatároktól min 6 m-re, de legalább adott oldal szerinti homlokzatmagasság értéke.

f) ⁸³

g) Építménymagasság: lakóépület esetén: max: 4,0 m
gazdasági épület esetében: max: 7,5m.

⁷⁶ 0410259/2/2004. számú szakvéleményében a területi főépítész OTREK eltéréshez hozzájárult.

⁷⁷ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 25.)

⁷⁹ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 25.)

⁸¹ Közlekedési szakhatósági közreműködés szükséges

⁸² Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 25.)

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 25.)

Vízgazdálkodási területek

⁸⁴30.§ (1) Közép-Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő csatornák a Körös-ér (0106, 0822, 01059 hrsz.) és a Peitsik csatorna (0411, 0458, 0424, 0474, 0505, 0566, 0570, 0591 hrsz.).

(2) Vízgazdálkodási Társulat kezelésében lévő csatornák:

- a) Gogány-ér (035, 078, 0110, 0893, 0913 hrsz.)
- b) Nyárkútréti csatorna (0788, 0802 hrsz.)
- c) Kürtilaposi csatorna (0721 hrsz.)
- d) Körös II. csatorna (0162 hrsz.)
- e) Körös III. csatorna (0206/9, 0215/1, 0220, 0222, 0223, 0344 hrsz.)
- f) Csukás-éri csatorna (0338, 0339, 0348, 0349 hrsz.)

(3) Körös-ér Dózsa utcától nyugatra lévő fedett belterületi szakaszán:

- a) Közjóléti funkcióra alkalmas ligetes zöldfelületek és kétoldali fasor,
- b) gyalogos és kerékpáros közlekedésre szolgáló felületek alakítandók ki.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

31.§ (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt területfelhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

(2) Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.

(3) Közterületen új létesítményt elhelyezni, meglévőt átépíteni vagy használatban tartani csak elvi építési engedély alapján a közterülethasználatra vonatkozó külön önkormányzati rendelet, jelen rendelet övezeti előírásainak együttes figyelembevételével és az igénybe vett területekért járó díjfizetés⁸⁵ mellett lehet.

(4) Közterületből gyereknevelési, oktatási, szociális intézmény használatára átadott terület keríthető.

⁸⁶(5) Új közmű-, és hírközlési vezeték csak terepszint alatt helyezhető el.

ÉRTÉKVÉDELLEM ELŐÍRÁSAI

Régészeti értékek védelme

32.§ (1) Védetté nyilvántartott régészeti lelőhely az övezeti terven lehatárolt. A területek ex lege védelem alatt állnak, a területen építési munka az örökségvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

⁸⁴ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁸⁵ Ptk 205.§ vonatkozó rendelkezése szerint kártérítés

⁸⁶ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁸⁷Védetté nyilvánított lelőhelyek az alábbiak:

- a) Esed dűlő Boldogasszony halom (9601. hrsz.)
- b) Esed dűlő Gurman halom (0337/19,20,21. hrsz.)
- c) Szőrhalom (0648/2, 0648/6. hrsz.)
- d) Középgógány (Gógányszél) (041/15-18. hrsz.)
- e) Földvár (0843/2-3, 8-9,15. hrsz.)
- f) Csíkvár (0785/9, 0786/16. hrsz.)

(2) a) Régészeti lelőhely a szabályozási és az övezeti terven lehatárolt, amelyen belül építési munka csak a kulturális örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.

b) A régészeti lelőhelyen tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pinceépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés,) és telekalakítás engedélyezése során a 2001. évi LXIV. Törvény 63.§(4) bekezdése alapján a KÖH területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját szakhatósággként meg kell keresni.

c) A 2001. LXIV. Törvény 22.§-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint kerülni kell. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségét aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra az örökségvédelmi törvény 22.§ (3) bekezdése, valamint a 18/2001(X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

d) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény 24.§-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

Településképvédelem

33.§⁸⁸

Országos jelentőségű települési értékvédelem

34.§ Országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értékeit és területét e rendelet függeléke tartalmazza.

- a) műemlék és telke (szabályozási terven ábrázolt)
- b) műemléki városközpont (szabályozási terven ábrázolt)

(3) Országos értékvédelem művi egyedi értékeit és területeit érintő építési munka a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

Helyi települési értékvédelem irányadó szabályozási elemei

⁸⁹35.§ (1) Helyi értékvédelem biztosítandó az alábbiakban

- a) helyi védettségű épületek az épített örökség védelme érdekében (e rendelet 3. melléklete és függeléke)

⁸⁷ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

⁸⁹ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

- b) helyi védettségű településszerkezet és utcaszakaszok a város történeti fejlődésének településszerkezeti vetülete megőrzése érdekében
- c) helyi védettségű temetők
- d) helyi védettségű utcaszakaszok, a történeti városképet meghatározó beépítések megőrzése érdekében (e rendelet 3. melléklete)

- (2) A helyi védettségű épületek
- a) feltétlen megtartandó védelemmel (V1)
 - b) megtartandó védelemmel (V2) rendelkeznek.

(3) ⁹⁰A szabályozási terv szerinti feltétlen megtartandó épületekre és műemlékek környezetére vonatkozó előírások:

- a) az épületek csak műemléki és statikai szakvéleménnyel alátámasztva bonthatók
- b) a bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei az új épületben felhasználandók.
- c) ⁹¹Utcai faanyagú vagy falazott kerítés nem építhető át.
- d) Fémlemez kapuk faszerkezetűre cserélendőek.
- e) Az utcai homlokzat színezése egységesen oldandó meg. Az erős színek kerülendőek.
- f) ⁹²felújítás csak az eredeti stílusjegyek megtartásával ill. visszaállításával történhet
- g) anyaghasználatra vonatkozó előírások:
 - ga) tetőfedés csak pikkelyes lehet: égetett agyagcserép vagy pala
 - gb) nyílászárók: faanyagú
 - gc) bádgerszerkezet: horgany, réz, horganyzott acéllemez

(4) A megtartandó épületekre vonatkozó előírások

- (3) a) kivételével a feltétlenül megtartandó épületekre vonatkozó előírások érvényesek.

(5) A helyi védettségű településszerkezet előírásai e rendelet 4. § (4)-(5) előírásai figyelembevételével az alábbiak:

- a) ⁹³A helyi védettségű településszerkezet előírásai e rendelet 4. § (4)-(5) előírásai figyelembevételével az alábbiak:
 - aa) tető hajlásszöge: min. 35 0, max. 45 0
 - ab) Az utcával párhuzamos gerincű épületek kivételével, a homlokzati szélesség: max. 8,0 m
 - ac) Az egyes homlokzati oromzatok felülete max. 10 m² lehet
 - ad) kerítés létesítésének feltételei: tömör kerítés anyaga csak falazott szerkezetű (vakolt vagy látszó), vagy faszerkezetű lehet
 - ae) Áttört kerítés csak fa és drótfonat kivételével fémszerkezetű lehet.
- b) Meglévő utcák szabályozási vonala, törései a közterület csökkentésével nem változtathatók meg, legfeljebb egy telekhossznyi zsákutca megszüntethető, ha azt az épület szerkezeti kialakítása lehetővé teszi.
- c) Nyúlványos telek nem alakítható.
- d) Új épület és a szomszédos telken álló épületek építménymagasságának különbsége legfeljebb 1,5 m lehet.
- e) A telkek egy utcavonalán legfeljebb egy gépkocsi és egy gyalogos bejáró létesíthető.
- f) ⁹⁴
- g) Téglajárdák eredeti anyagukban megtartandók ill. felújítandók.
- h) Az utcai kerítés legalább 1,5m magas tömör kialakítású falazott vagy faszerkezetű lehet.

⁹⁰ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁹¹ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁹² Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

⁹³ Módosította a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

- i) Az utcai homlokzat tetőterében tetőablak csak kivételes esetben és csak tetősíokban helyezhető el.
j) Új utcai elárúsító-pavilon nem létesíthető.

(6) Az alábbi védett utcaszakaszokon az utcai homlokzatot érintő építési munka engedélyezési tervdokumentációjában a teljes utcaszakaszt - a szomszédos épületeket rajzosan, a többit fotósorozattal - ábrázolni kell.

- a) Kecskeméti út Puskás T. és Kálvin tér között,
Encsi és Derkovits u. között
Fürj és Petőfi utca között
b) Ceglédi út Hősök tere és Bálvány utca között
Hősök tere és a Farkas utca között
c) Jókai utca északi oldala a Tázerdei és a Szabolcs utca között
d) Széchenyi tér északi oldala a Biczó G. utca és a Tázerdei utca között
e) Szolnoki út északi oldala 70. és 84. szám között
f) Encsi utca déli oldala 17-31. szám között
g) Rákóczi utca mindkét oldala a Bocskai és Kecskeméti utca között
h) Mentovich utca mindkét oldala
i) Patay utca déli oldala
j) Arany János utca északi oldala a Csokonai és Szilágyi utca között

(7) Temető helyi védettségét biztosító előírások az alábbiak:

- a) A felszámolásra kerülő sírhelyek sírjelei közül az értékvédelemre érdemesek a temető telkén belül létesítendő kőtárba helyezendők.
b) A helyi védelemre érdemes sírjelek kiválasztásához a városi főépítész tervtanács és az örökségvédelmi szakhatóság állásfoglalása kell.

(8)⁹⁵ A helyi védelemre javasolt épített értékek védelme külön önkormányzati rendeletben kerül szabályozásra. A helyi értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépéséig alkalmazhatók e rendelet 35. §. (1) – (7) bekezdései és a helyi értékvédelemmel kapcsolatos szabályozási elemek.

(9)⁹⁶

⁹⁷(10) Országosan védett épület telkén az épített örökség védelme érdekében az övezeti előírások szerint az egy telken elhelyezhető épületek számától el lehet térni.

Természetvédelem

36.§(1) Országos természet és tájvédelem alatt az övezeti terven jelölt „ex lege” és természeti területek tartoznak, amelyek védettsége a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.

(2) Helyi természetvédelmi területek a szabályozási és övezeti terven lehatárolt alábbi területek:
Strázsadomb
Orchideás rét a Ceglédi út és Balaton utca között
Gát térsége

⁹⁵ Módosította a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

⁹⁶ Hatályon kívül helyezte a 32/2006. (XI.17.) ÖT.

⁹⁷ Hatályba léptette a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

(Hatályba lépésének ideje 2006. nov. 17.)

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(3) Helyi természetvédelmi és tájvédelmi oltalom alá az alábbiak állnak:

- Pálfái basafa (0937/6 hrsz)
- Kincses makkfa (0885/15 hrsz)
- Régi basafa ((01013 hrsz)
- Dezső Kázmér makkfa (01013 hrsz)

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

37.§ (1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:

- állami csatornáknál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,
- társulati csatornánál partéltől: 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re,

b) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges:

- országos főutak tengelyétől külterületen 100-100 m,
- országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m
- vasútvonal tengelyétől : 50m

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:

- földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m
- elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m
- 20 -35 kV 5 – 5 m

vízműkutak - hatósági előírások szerint

d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
gázvezeték MSZ 7048 szerint

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

38.§ (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a Nagykőrös Város Képviselőtestülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

- tilalmak
- kisajátítások
- elővásárlási jogok
- helyi közút céljára történő lejegyzések
- útépítési és közművesítési hozzájárulások
- településrendezési kötelezések, amely lehet:
 - beépítési kötelezettség
 - helyrehozatali kötelezettség
 - beültetési kötelezettség

(2) a) Tilalmak a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti , környezeti veszélyeztettség megelőzésére határozhatók meg.

aa) *változtatási tilalom* rendelhető el a szabályozási terv által megváltoztatott felhasználású területeken az új felhasználásra vonatkozó részletes szabályozási terv elkészültéig vagy egyéb a beépítés szempontjából fontos feltétel (pl. infrastruktúrafejlesztés) teljesítéséig.

ab) *telekalakítási és építési tilalom* rendelhető el azokon a jelenleg beépített vagy beépíthető területeken, amelyek beépítését a szabályozási terv nem teszi lehetővé.

ac) e rendelettel egyidejűleg az alábbi telkekre építési tilalmat rendeli el:

útnyitás érdekében:⁹⁸

Balla Gergely utca 4. 5188 hrsz

Balla Gergely utca 6. 5189 hrsz

⁹⁹

természetvédelmi érdekből a Vadas utca északi és az Alsónyomásisor keleti oldalán lévő külterületi lakótelkeken: 0133/2 hrsz, 0133/3, 0135/12, 0139/6, 0139/7

zöldterület alakítás (Cifrakert) érdekében: Vitéz utca 1. 5717 hrsz,

Ceglédi út 21b. 5719 hrsz

b) Kisajátításra a közérdekű településrendezési feladatok megvalósításához szükséges a ingatlanok kerülhetnek.

c) Elővásárlási jog a nem önkormányzati tulajdonú telkekre az alábbi településrendezési célok megvalósítására írható elő:

- infrastruktúrafejlesztés

- művi (települési , építészeti)-, és természeti értékvédelem

- beépítésre szánt területek fejlesztés érdekében

ca) e rendelettel együtt az alábbi telkekre oktatási intézmények bővítése érdekében az alábbi telkekre elővásárlási jogának bejegyzését rendeli el:

-Óvodabővítések érdekében:

Kazinczy utca 9. (4063 hrsz)

Sziget utca 1.5091 hrsz

Losonczy utca 5.5089/1 hrsz

-Iskolabővítések érdekében:

¹⁰⁰

¹⁰¹

Kecskeméti út 22. (3045 hrsz)

¹⁰²

Kinizsi utca 6.1442 hrsz

Dalmady utca 7. 1846 hrsz,

Dalmady utca 9.1847 hrsz

d) Helyi közút céljára történő lejegyzés a helyi közutak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.

e)Útépítési és közművesítési hozzájárulás az önkormányzati infrastruktúrafejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.

f) Beépítési kötelezettségek telekgazdálkodási és városképi szempontból határozhatók meg.

g) Beültetési kötelezettségek a szabályozási terv szerinti telekrészekre vonatkoznak.

⁹⁸ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

¹⁰⁰ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

¹⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

¹⁰² Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

39. § (1) Jelen rendelet 2004. július 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) árkád: Az épületrész alatt kialakított, az építmény határoló síkján oldalt nyitott, de fedett sajátos közterület, vagy közhasználat céljára átadott terület.
- b) iroda: Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)
- c) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- d) meglévő épület: Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- e) műterem: művészeti tevékenységgel kapcsolatos kiegészítő épület
- f) háztartással kapcsolatos épület: nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
- g) hézagosan zárt sorú beépítés: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítés közötti átmenetet képező, általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló beépítési mód
- h) homlokzatmagasság: a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó
- i) tanyaudvar: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet
- j) mélygarázs: terepszint illetve épület alatt létesített garázs
- k) kézműipari épület: jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény
- l) kerti építmény: hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz
- m) szálláshely szolgáltató épület: kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda...stb)
- n) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- o) zártudvar: telekhatáron álló épületrészek által közrezárt udvar, az udvarok közötti átjárás megengedett
- p) parkerdő: a turizmus, a kirándulás céljára szolgáló erdő
- q) ¹⁰³

(3) E rendelet kihirdetéséről és a rendelet alapján szükséges ingatlanbejegyzésekről a jegyző gondoskodik.

(4) Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte a 21/2011. (IV. 29.) ö.r.

(Hatályba lépésének ideje: 2011. június 1.)

(5) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a város általános rendezési tervéhez kapcsolódó városrendezési és helyi építésügyi előírásokról szóló 22/1994.(XI.3.)sz rendelet és a Temetőhegy részletes rendezési tervéhez kapcsolódó önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Nagykőrös, 2004. június 25.

Dr. Czira Szabolcs sk.
polgármester

Dr. Karay Kornélia sk.
címzetes főjegyző

Záradék:

Módosította:

- 32/2006. (XI. 17.) önkormányzati rendelet
- 43/2008. (X. 31.) önkormányzati rendelet
- 21/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelet
- 19/2015. (VI. 25.) önkormányzati rendelet
- 17/2016. (XI. 25.) önkormányzati rendelet
- 5/2017. (II. 17.) önkormányzati rendelet
- 15/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet
- 14/2019. (VI.28.) önkormányzati rendelet

Egységes szerkezetbe foglalva és publikálva 2019. július 3. napján

Dr. Czira Szabolcs
polgármester

Dr. Nyikos Sára
címzetes főjegyző