

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének

3/2017. (II.9.) önkormányzati rendelete

Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

34/2006. (XI.8.) önkormányzati rendelet módosításáról

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Celldömölk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 34/2006. (XI.8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Szabályozási Terv alaptérképi elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő belterületi határ,
- c) meglévő telekhatárok, helyrajzi számok és utcanevek,
- d) épületek, építmények, műtárgyak határvonalai, meglévő szintszáma és létesítmények megnevezései, házszámok,
- e) terepfelszín rétegvonalai és magassági adatai.”

(2) A HÉSZ 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Szabályozási Terv irányadó elemei:

- a) irányadó magánút területe, illetve határa,
- b) irányadó telekhatár.”

2. §

A HÉSZ 9. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok lehatárolása:

a) Ev-1 jelű elővásárlási jog elrendelése

aa) megnevezése: Ipari Park fejlesztési területei

ab) lehatárolása: Szabályozási Terv szerint

ac) célja: önkormányzati fejlesztési célok megvalósításának biztosítása

ad) az elrendelésben érdekelt szervezet: városi önkormányzat.

b) Ev-2 jelű elővásárlási jog elrendelése

ba) megnevezése: Vulkán-fürdő fejlesztési területei

bb) lehatárolása: Szabályozási Terv szerint

bc) célja: önkormányzati fejlesztési célok megvalósításának biztosítása

bd) az elrendelésben érdekelt szervezet: városi önkormányzat.”

3. §

A HÉSZ 15. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ex lege védett lápok az alábbiak:

a) 0143/2 hrsz,

b) 0144 hrsz,

c) 0162/2 hrsz,

d) 0164/4c hrsz,

e) 0164/5 hrsz,

f) 0271/5 hrsz,

g) 0563/2 hrsz.”

4. §

A HÉSZ 16. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az országos védelem alatt álló műemlékeket a Szabályozási Terv jelöli (M), és ezek jegyzékét az 1/a. sz. függelék tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló műemléki környezeteket a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján a Szabályozási Terv – egységesen – jelöli (MK), és ezek jegyzékét az 1/b sz. függelék tartalmazza.

(3) Régészeti védelem

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a Szabályozási Terv jelöli (R), és ezek jegyzékét az 1/c. sz. függelék tartalmazza.

(4) Az (1) – (3) bekezdésben foglalt felsorolás a HÉSZ készítésekor védettként nyilvántartott objektumokat tartalmazza.”

5. §

A HÉSZ 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Nemzetközi törzshálózati vasúti fővonal kül- és belterületi szakasza a Székesfehérvár-Boba-Celldömök-Szombathely és a Győr-Pápa-Celldömök szakaszok.

(2) Iparvágány célú hasznosítás esetén a védőtávolság a vágánytengelytől 25,0-25,0 m, az ív belső oldalán 50,0 m, az ív külső oldalán 25,0 m.”

6. §

A HÉSZ 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Országos főút külterületi szakasza:

a) Meglévő:

aa) Pápa-Sárvár 8404. sz. összekötő út

b) Tervezett:

ba) Pápa-Sárvár 88. sz. II. rendű főút

c) A 88. sz. főút kiépítésével a Pápa-Sárvár 8404. sz. összekötő út főút kategóriába lép át.

(2) Országos mellékutak külterületi szakaszai:

a) 8429. sz. Jánosháza-Celldömök összekötő út

b) 8432. sz. Celldömök-Gérce összekötő út

- c) 8433. sz. Celldömölk- Vásárosmiske összekötő út
- d) 8452. sz. Celldömölk-Uraiújfalu összekötő út
- e) 8459. sz. Boba-Nemeskocs összekötő út
- f) 8611. sz. Kapuvár-Beled-Celldömölk összekötő út

(3) Országos bekötőutak külterületi szakaszai:

- a) 84137. sz. Köcski bekötőút

(4) Országos mellékutak belterületi szakaszai:

a) Meglévők:

- aa) Pápai utca
- ab) Baross utca
- ac) Nemesdömölki utca
- ad) Sági út
- ae) Széchenyi utca
- af) Kolozsvár utca
- ag) Izsákfa utca

b) Tervezettek:

- ba) Kolozsvár utca és Nemesdömölki utca között tervezett Ny-i összekötő út

(5) Vasútállomáshoz vezető út belterületi szakasza:

- a) 84315. sz. Celldömölk vasútállomáshoz vezető út
- b) Kossuth Lajos utca
- c) Szabadság tér
- d) Wesselényi utca

(6) Városi főutak

a) Meglévők:

- aa) Megegyeznek az országos mellékutak belterületi szakaszaival.

b) Tervezettek:

- ba) Pórdömölk Ny-i oldalán, a Kolozsvár utca – Gyár utca között
- bb) Gyár utca, a Sági út – Pórdömölk Ny-i oldalán tervezett út között

- bc) nagytávlatban tervezett főút, mely Celldömölk Ny-i oldalán Izsákfa alatt válik ki a 8429. sz. összekötő útból és a Sághegy lábánál haladva a 88. sz. főútra köt ki a Nemesdömölki utcai csatlakozásától Ny-ra

(7) Gyűjtőutak

a) Meglévők:

- aa) Arany János utca
- ab) Kolozsvár utca, az Arany János utcától a Kolozsvár utcát a Nemesdömölki úttal összekötő tervezett Ny-i főútig
- ac) Batthyány utca
- ad) Csokonai utca
- ae) Kassa utca, a Csokonai utca – Gábor Áron utca között
- af) Arad utca
- ag) Dr. Szomraky Zoltán utca
- ah) Vörösmarty utca
- ai) Kodály Zoltán utca
- aj) Építők útja
- ak) Hegyi utca
- al) Bokodi utca és Ny-i irányú folytatása a Vásárosmiskei útig (Izsákfa)

b) Tervezettek:

- ba) Kassa utca K-i irányú folytatása: Gábor Áron utca, a Kassa utcától D-re a 1806 hrsz-ig, majd K-i irányban a 1806 hrsz-en haladva, annak vonalában a Sági útig
- bb) Sport utca, a Sági út és a város Ny-i oldalán a Bajcsy-Zsilinszky utca vonalában tervezett gyűjtőútig
- bc) Sport utca folytatása a nagytávlatban Ny-on tervezett tehermentesítő utat keresztezve a Sághegy lábáig, a Gércei úthoz és a Hegyi utcához csatlakozva
- bd) Sport utca, a Sági úttól K-i irányban az Építők útja vonaláig
- be) Építők útja folytatása az iparvágány mentén a Vágány utcai folytatással a Dr. Szomraky Zoltán utcáig
- bf) Gayer Gyula tér – Wesselényi utca vonala a Kossuth Lajos utcáig
- bg) Alsóságtól D-re, a Sági úttól kiinduló útvonal, a Sági-erdő É-i határán halad, majd É-nak fordulva Alsóság K-i határán haladva éri el a Hársfa utcát
- bh) Hársfa utca, az Építők útja vonaláig

- bi) Kolozsvár utca és a nemesdömölki út között tervezett Ny-i összekötő út D-i folytatása a Gyár utcától a Sport utcát keresztezve a Bajcsy-Zsilinszky utcán át a Hegyi utcáig
- bj) Jókai Mór utca, a Hegyi utcától a Vásárosmiskei 8433. sz. összekötő útig

(8) Lakó- és kiszolgáló utak, minden eddig fel nem sorolt út.

Kialakításuk egyedi előírásai:

- a) a magánút zsákutcaként is kialakítható,
- b) a zsákutcaként kialakított magánút hossza legfeljebb 150,0 m lehet.
- c) a zsákutcaként kialakított magánúton a visszafordulást legalább 16,0 m külső sugarú visszafordulóval kell biztosítani.

(9) Kerékpáros és gyalogos együttes közlekedés céljára szolgáló közterület

(10) Belvárosi és egyéb gyalogos zóna, amelyen

- a) Alaprendeltetés:
 - aa) gyalogos közlekedés és tartózkodás.
- b) Kötelező kiegészítő rendeltetés:
 - ba) a közbiztonság gépjárművei szükség szerinti közlekedése (katasztrófavédelem, rendőrség stb.),
 - bb) az egyéb gépjárműforgalom korlátozott célforgalom vagy teljes mértékben tiltott lehet,
 - bc) közösségi rendezvények színhelye a közterület - alakítással kapcsolatos rendelkezések fejezete szerint.”

7. §

A HÉSZ 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Távközlési légkábel az alábbi építési övezetekben nem létesíthető:

- a) nagyvárosias lakóterület
- b) kisvárosias lakóterület
- c) településközponti vegyes terület
- d) üdülőterület

e) rekreációs célú különleges terület

A fenti építési övezetekben a meglévő távközlési légkábeleket felújítás, korszerűsítés alkalmával is földbe kell fektetni. E munkálatokat az útépitésekkel szinkronban kell végezni.”

8. §

A HÉSZ 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlanok és építmények rendeltetése

- a) Az ingatanok és épületek használati célja elsősorban az (építési) övezetekben meghatározott alaprendeltetés lehet. Az alaprendeltetés mellett az ingatlanon más, az alaprendeltetést kiegészítő rendeltetés, is elhelyezhető. A kiegészítő rendeltetés céljára önálló épület vagy önálló rendeltetési egység vagy helyiség is létesíthető.
- b) Nem helyezhető el olyan rendeltetés, amelynek kibocsátott legnagyobb környezeti terhelése az (építési) övezetben, és a szomszédos ingatlanok (építési) övezetében megengedett környezeti terhelésnél nagyobb, ide értve a térség forgalmi viszonyainak túlterhelését is.

(2) Az építési övezetek előírásai a telek megengedett legkisebb kialakítható területét és szélességét tartalmazzák, amelynél kisebb telek nem alakítható ki, vagy a már kialakított kisebb telek akkor építhető be,

- a) ha a telek mérete – területe, szélessége - megfelel a környező már beépített ingatlanoknak, és
- b) ha a telek mérete a legkisebb kialakítható méret legalább 80 %-át eléri.

(3) Beépítettség és szintterületi mutató

Az egyes (építési) övezetek megengedett legnagyobb beépítettségi és szintterületi mutató értékeit az (építési) övezeti előírások tartalmazzák, melyeket telkenként is be kell tartani.

(4) Zöldfelület

- a) Valamennyi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt ingatlan kötelező zöldfelülete a város zöldfelületi rendszerének része.
- b) A kötelező zöldfelületet az ingatlanon belül

- ba) legalább a Szabályozási Terv által kijelölt kötelező zöldfelület helye területén,
- bb) ha ilyen nincs kijelölve, vagy ki van jelölve, de annál nagyobb zöldfelületet kell elhelyezni, akkor az építtető által választott helyen kell a további zöldfelületet megvalósítani.

(5) Amennyiben egy ingatlan a korábbi építési szabályok alapján vagy más intézkedési okból túlépített, tehát egy vagy több előírás a meglévő állapotnál nem teljesül, akkor az alábbi egyedi szabályokat kell betartani:

- a) csak olyan építés engedélyezhető, amely a túlépítést tekintve, annál kedvezőbb állapotot idéz elő,
- b) a kötelező zöldfelületet az átalakítás folyamán elvárható mértékben – akár az épületen történő növénytelepítéssel – biztosítják.

(6) Külterületi közutak és vízfelületek felől az épület és kerítés megengedett legkisebb távolságait a HÉSZ 3. melléklete tartalmazza.”

9. §

A HÉSZ 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Zárt sorú beépítés esetén a városképi illeszkedés szempontjából a tervezett épület párkány- és gerincmagasságának a szomszéd épülethez csatlakoznia kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés az oldalhatártól számított 3 m-en belül az alábbi lehet:

- a) védett épülethez 0,5 m,
- b) védett területen 1,0 m,
- c) egyéb helyeken 1,5 m.

Amennyiben a szomszédos épület nem védett és utcaképbe nem illő vagy csatlakozó homlokzata több mint 3 m-rel alacsonyabb a megengedett legnagyobb homlokzatmagasságnál, úgy az illeszkedés homlokzatsatlakozására vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyandók.

(2) Az épületrészek megjelenésével kapcsolatos előírások

- a) Parapet- és egyéb oldalfalon való füst- és légkivezetéssel kapcsolatos rendelkezések:
 - aa) az utcai telekhatáron vagy attól 1,0 m-en belül álló épülethomlokzaton 3,0 m alatt füstcsőkivezetés elhelyezése tilos, a meglévő ilyen kivezetéseket meg kell

szüntetni, legkésőbb az ingatlanon végzendő jelentős, a homlokzatot érintő építési munkával (átalakítással, felújítással, korszerűsítéssel) egyidőben,

ab) épületen csak olyan kivezetés létesíthető, amely az épület építészeti megjelenéséhez igazodik.

b) A közterületről látható homlokzaton (ablak)klíma berendezés utólag nem helyezhető el, ilyen berendezés az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át. A már meglévő, utcáról látható berendezéseket meg kell szüntetni legkésőbb az ingatlanon végzendő bármely építési munkával (átalakítással, felújítással, korszerűsítéssel) egyidőben.

c) A területen műholdvevő illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés a közterületről nem látható módon az épülethez illeszkedve vagy takartan helyezhető el. Az épületenként elhelyezhető, a városképben megjelenő egységek, berendezések számát, méretét az illetékes építésügyi hatóság a meglévő látvány védelme érdekében korlátozhatja.

(3) Az utcai, illetve közterületekről jól látható homlokzatok felújításának egységesen, de legalább valamely vízszintes osztópárkánnyal határolt homlokzatrészen egységesen kell készülnie.

(4) Meglévő épület utcai szárnyán funkcióváltás és/vagy üzleti portál építése csak az utcafront homlokzati egységét megtartva készülhet.”

10. §

A HÉSZ 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Járdák és kerékpárutak elemes burkolattal (terméskő vagy egyéb – beton térkő, beton járólap kavics vagy zúzottkő felülettel) készíthetők.

(2) Fasort kell ültetni a közterületnek a közlekedésre (közút, kerékpárút, járda) és közmű céljára igénybe nem vett területén. A közterület burkolattal el nem látott területeit

talajtakaró/fedőcserje növényzettel és/vagy füvesítéssel zöldfelületként kell kialakítani. A fasort és a zöldfelületet legkésőbb az út vagy járda építésével együtt meg kell valósítani.

(3) Reklámok, hirdetések, cégek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

- a) A0-s (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó méretű ún. óriásplakát a lakó- és vegyes terület építési övezetekben nem helyezhető el.
- b) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen csak a teljes homlokzati felület arculatához igazodóan helyezhető el. Az épületek tetőzetén reklámfelületek nem helyezhetők el.
- c) Díszvilágítást, fényreklámot és fényhirdető berendezést úgy kell kialakítani, hogy a fényhatás az építmények, rendeltetési egységek, helyiségek és a környező építmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a városképet kedvezőtlenül ne befolyásolja.
- d) A közterület fölé kinyúló, a közterületi határvonalra merőlegesen elhelyezett hirdető-berendezések, cégek legfeljebb 0,5 m² reklámfelülettel helyezhetők el.
- e) Nem helyezhető el reklámcélú felület
 - ea) a közterület felőli kerítéseken, valamint
 - eb) felül- és aluljárók, valamint hidak építményrészein.”

11. §

A HÉSZ 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szabadon álló beépítés szabályai

- a) Elő-, oldal- és hátsókert mérete, ha az SzT kötelező előkertet nem ír elő, akkor az új épületet legalább 5,0 m előkerttel, a legkisebb kötelező oldal- és hátsókert méretein belül lehet elhelyezni, kivéve, ha a meglévő szomszédos épületek egy építési vonalat meghatároznak.
- b) Épület elhelyezés előírásai
 - ba) Egy telken egy szabadon álló épület helyezhető el.
 - bb) A legkisebb megengedhető telekméretet többszörösen meghaladó telken annyi szabadon álló épület helyezhető el, ahány telekre az ingatlan felosztható lenne.

(2) Ikres beépítés szabályai

- a) Az ikres beépítési módú ingatlannak meg kell felelnie

- aa) az elő-, oldal- és hátsókert méret tekintetében a szabadon álló beépítés feltételeinek teljes körben,
- ab) az ikres beépítésű ingatlanok területe legfeljebb 40-60 %-os arányban térhet el egymástól.

b) Az ikresen csatlakozó épületeknek egy összefüggő építészeti egységgé kell válnia, ezért az egyik ingatlan beépítése is megvalósítható, a közös tűzfal felületképzésével (hőszigetelés és zárt homlokzatképzés vakolattal vagy egyéb módon). Az ikresen csatlakozó épületeknek legalább 6 m hosszban kell csatlakoznia, és a két csatlakozó zárt homlokzat-tűzfal- közötti eltérés vízszintes és magassági irányban nem haladhatja meg az előkert felőli oldalon a 0,5 m-es, a hátsókert felőli oldalon az 1,5 m-es értékeket.

(3) Zárt sorú beépítés szabályai

a) Zárt sorú beépítések jellege

- aa) Keretes zárt sorú beépítés létesítendő a nagyvárosi és kisvárosi lakó, valamint településközponti vegyes építési övezet tömbjeiben, ahol a tömb körben zárt sorú beépítésű és a saroktelkek is a két utca felé zárt sorú beépítéssel létesítendők. Ebben az esetben a saroktelek beépíthetősége az építési övezetre előírt legnagyobb beépíthetőség 1,5x-e lehet.
- ab) Sorolt zárt sorú beépítés létesítendő minden egyéb – fent fel nem sorolt – olyan zárt sorú építési övezetben, ahol a tömb egy-egy határoló utcája felé kell zárt sorú beépítést létesíteni és a sarokteleknél a beépítés az egyik oldalon építési hézagot képez, azaz a zárt sorú beépítés nem fordul át a másik utca felé.

b) Előkert mérete, ha az SzT kötelező előkertet nem ír elő, akkor az új épületet nagy- vagy kisvárosias zárt sorú keretes beépítésnél az utcai telekhatárra, a kertvárosias vagy falusias sorolt zárt sorú beépítésnél 5 m-es előkerttel kell építeni.

Illeszkedés szabálya meglévő szomszédos épületek esetében amennyiben mindkét szomszéd azonos méretű előkerttel rendelkezik, úgy az új épületet azonos előkerttel kell elhelyezni. Amennyiben az egyik szomszéd épülete a telekhatáron, a másik szomszéd előkerttel létesült, úgy elsősorban olyan épület létesítendő, amely mindkét oldalhatáron igazodik a meglévő szomszédos zárt sorú épületekhez és az új épület építészeti kialakítással veszi fel az eltérő építési vonalakat. Nem kell alkalmazkodni

az olyan szomszédos épülethez, amely az övezet előírásaitól, a meglévő beépítés jellegétől eltér.

- c) Ha az építtetői program csak kisebb épület építését engedi meg, mint az utcai telekhatár teljes hosszban történő beépítése, úgy a zárt sorú beépítés későbbi beépítési feltételeinek biztosítása mellett az egyik oldalhatárhoz csatlakozó és a másik oldalhatáron attól elmaradó (hézagot képző) beépítés is lehetséges, amely épülethézag
 - ca) zárt (tűzfalas) homlokzat kialakítása esetén legalább 3,5 m-nek,
 - cb) homlokzatos kialakítás esetén legalább a megengedhető legnagyobb építménymagasság mértékének (H) kell lennie.
- d) Telekösszevonás esetén az utcai homlokzaton az eredeti telek jellegzetes tagoltságát továbbra is fenn kell tartani.
- e) Közterület felé nyitott udvart (cour d'honneur) lehet kialakítani – ha egyéb előírás nem tiltja – amely udvar az oldalhatároktól legalább 4 m-re kezdődhet, közterülettel párhuzamos szélessége legalább 6,0 m és mélysége nem lehet nagyobb, mint az udvar utcával párhuzamosan mért mérete. A nyitott udvar a földszint felett kezdődően is kialakítható.
- f) Új épület földszintjén – az udvarra vagy a mélygarázsba legalább szgk. behajtása céljából – áthajtót, ill. behajtót kell létesíteni, amelynek szabad szélessége legalább 3,0 m, szabad magassága legalább 2,1 m.

(4) Oldalhatáron álló beépítés szabályai

a) Előkert mérete

- aa) ha az SzT kötelező előkertet nem ír elő, akkor az új épületet 5 m-es előkerttel kell építeni
- ab) Illeszkedés szabálya meglévő szomszédos épületek esetében amennyiben mindkét szomszédos ingatlan azonos méretű előkerttel beépített, úgy az új épületet is azonos méretű előkerttel kell elhelyezni. Amennyiben az egyik szomszéd épülete a telekhatáron, a másik szomszéd előkerttel létesült, vagy a két

szomszédos épület eltérő előkert mérettel létesült, úgy az utcában már kialakult építészeti karakter szerint kell az előkertet kialakítani.

b) Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékénél, illetve 4,5 m-nél.

c) A beépítés illeszkedési szabályai

ca) Ha a tömbben vagy a vegyes beépítésű tömbben a szomszédos épületek ún. hagyományosan fésűs beépítésűek (közterület határára merőleges gerincűek), úgy ezt a beépítést kell a közbenső új épülettel is követni.

cb) Ha a tömbben vagy a vegyes beépítésű tömbben a szomszédos épületek ún. keresztbe forduló beépítésűek (az utcával párhuzamos gerincállásúak), úgy ezt a beépítést kell a közbenső új épülettel is követni.

cc) Ha a két szomszédos épület eltérő beépítést mutat, úgy az adott utcaszakaszon kialakult beépítést kell irányadónak tekinteni.

d) Oldalhatáron álló épületet úgy kell kialakítani, hogy

da) a lakó rendeltetés az utca felőli – az oldalhatárral párhuzamosan mért - legfeljebb 25 m mély részen legyen,

db) az állattartó épületek a lakó rendeltetésre kijelölt terület mögött legyenek a kialakult állapotnak, a telek mélységének és a – saját és szomszédos – lakóépületektől való kötelező távolságoknak a figyelembe vételével.

(5) A közterület fölé kinyúló épületrészek létesítési szabályai

A közterület fölé, a járdaszinttől mért 3,0 m felett az alábbi épületrészek nyúlhatnak a közúti úrszelvény, a meglévő faegyedek vagy fasorok figyelembevételével:

a) párkány legfeljebb 1,0 m-es kiállással,

b) építményrész (rizalit, erkély, zárt erkély) - a függőfolyosó kivételével - legfeljebb a homlokzati hossz egyharmadán, az oldalhatároktól mért 3 m-es szakasz kivételével 1,5 m kiállással, de a kiállás szélessége nem lehet nagyobb az utcai közterület szélességének 1/8-ad részénél.”

12. §

A HÉSZ 35. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az építési övezetekben, zöldterületeken és egyéb közterületeken nem telepíthetők az alábbi fajok:

- a) bálványfa (*Ailanthus altissima*)
- b) páfrányfenyő nőivarú egyedei (*Ginkgo biloba*)
- c) eperfa termő fajtái (*Morus sp.*)
- d) nyárfa vattázó fajtái (*Populus sp.*)
- e) japánakác (*Sophora japonica*).”

13. §

A HÉSZ 37. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Sajátos építmény elhelyezése esetén be kell tartani az általános és az övezeti előírásokat, az e fejezetben foglalt egyedi előírásokkal együtt.

(2) Üzemanyagtöltő-állomás létesítésének egyedi előírásai. Üzemanyagtöltő elhelyezhető

- a) K/üat jelű területen, amely üzemanyagtöltő elhelyezésére szolgáló különleges terület,
- b) Gksz és Gip jelű gazdasági területen is.

(3) Fóliasátor és üvegház létesítésének egyedi előírásai

- a) Fóliasátor és növénytermesztési célú üvegház az elő- és oldalkertben nem helyezhető el, továbbá
 - aa) beépítetlen telken úgy helyezhető el, hogy közterület felé többszintes, cserje- és faállományú, legalább 10 m széles zöldfelületet kell kialakítani,
 - ab) a fóliasátor esetleges sérülésénél a leváló fólia összegyűjtéséről azonnal gondoskodni kell,
 - ac) sérült fóliasátrat azonnal, de legkésőbb 3 hónapon belül ki kell javítani vagy el kell bontani.
- b) Fóliasátor és növénytermesztési célú üvegház a nagyvárosias és kisvárosias lakóterületeken, a településközponti vegyes területen, valamint a kulturális örökség országos és helyi védett területein/ingatlanain nem helyezhető el. E területen csak

dísznövény és télikert céljára építhető üvegház az általános építési előírásoknak megfelelően (elő-, oldal- és hátsókert előírásainak betartása).

- c) A kertvárosias és falusias építési övezetekben, valamint mezőgazdasági területeken fóliasátrat és üvegházat úgy kell elhelyezni, hogy az a közterületi telekhatárhoz
- ca) a főút külterületi szakasza mentén 30 m-nél,
 - cb) a főút belterületi szakasza mentén 20 m-nél,
 - cc) az egyéb kül- és belterületi utak mentén 10 m-nél
- közelebb nem lehet.

(6) Szélerőmű egyedi előírásai

Energia termelési célú szélerőmű elhelyezhető a külterületeken az SzT-n jelölt mezőgazdasági területeken, az alábbi távolságok betartásával, ahol a „H” a talaj és a rotorlapát legmagasabb pontja közötti távolság:

- a) beépítésre szánt területektől legalább 6H-ra,
- b) Natura 2000 területtől legalább 6H-ra,
- c) egyéb védett természeti területektől legalább 6H-ra,
- d) országos fő- és mellékutak külterületi szakaszaitól a telepítési távolság az építmény rotorlapátokkal növelt magasságának 110 %-a.

A szélerőmű által el nem foglalt területen az eredeti művelést fenn kell tartani.

(7) Napenergia hasznosító létesítmény egyedi előírásai

- a) Sugárzó hőt gyűjtő és hasznosító berendezések lehetnek
 - aa) az építmények kiegészítő napenergia hasznosító egyedi berendezései,
 - ab) energiatermelés önálló létesítményei.
- b) Egyedi berendezések elhelyezhetők
 - ba) az épületeken a legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 1 m-rel meghaladó módon,
 - bb) ingatlanok beépítetlen és kötelező zöldfelületnek nem minősülő területein az oldalkertben 1 m-nél, egyéb területeken 3 m-nél nem magasabb kialakítással.
- c) Energiatermelés önálló létesítményei elhelyezhetők külterületen mezőgazdasági övezet területén 1 ha nagyságnál kisebb egybefüggő területen.”

14. §

HÉSZ 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Tervezett belterületnek kell tekinteni a belterület és a Szabályozási Terven jelzett tervezett belterület határa közötti területet, amelynek a belterülethez csatlakozó egyes részei akkor vonhatók belterületbe, ha beépítésének az alábbi feltételei is teljesülnek:

- a) Legalább egy tömb nagyságra az érintett ingatlanok tulajdonosai az alábbi infrastrukturális ellátást megoldották, vagy az önkormányzattal annak megoldására szerződést kötöttek:
 - aa) az ingatlanok gépjármű, gyalogos megközelítése burkolt úton biztosított,
 - ab) valamennyi kialakított vagy kialakítandó ingatlan építési övezetben előírt közművesítettségi mértéke biztosított,
 - ac) a mezőgazdasági művelésből való kivonás megtörtént és a belterületbe vonás földhivatali eljárását megkezdték.
- b) Az előző pontban foglalt építési telekké minősítésig a terület a jelenlegi művelési ág szerint művelendő.”

15. §

A HÉSZ 39. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Beépítésre szánt lakóterületek építési övezetei

- a) Nagyvárosias lakóterületek
 - aa) **Ln-sz** szabadon álló (volt telepszerű) beépítésű nagyvárosias lakóterület
- b) Kisvárosias lakóterületek
 - ba) **Lk-z** zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület
- c) Kertvárosias lakóterületek
 - ca) **Lke-sz** szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterület
 - cb) **Lke-z** zárt sorú beépítésű kertvárosias lakóterület
 - cc) **Lke-o** oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület
 - cd) **Lke-i** ikres beépítésű kertvárosias lakóterület

d) Falusias lakóterületek

da) **Lf-sz** szabadon álló beépítésű falusias lakóterület

db) **Lf-o** oldalhatáron álló beépítésű falusias lakóterület

(2) Beépítésre szánt vegyes területek építési övezetei

a) Településközponti vegyes területek

aa) **Vt-z** kisvárosi, zárt sorú beépítésű településközponti intézményi terület

b) Központi vegyes területek

ba) **Vk-sz** szabadon álló beépítésű központi intézményi terület

(3) Beépítésre szánt gazdasági területek építési övezetei

a) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

aa) **Gksz-sz/1** kistelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

ab) **Gksz-sz/2** nagytelkes kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

b) Jelentős mértékű zavaró hatás nélküli ipari gazdasági területek

ba) **Gip-sz/1** kistelkes ipari gazdasági terület

bb) **Gip-sz/2-3** nagytelkes ipari gazdasági terület

(4) Beépítésre szánt üdülőterületek építési övezetei

a) Üdülőházas üdülőterületek

aa) **Üü-sz/1** kistelkes üdülőházas üdülőterület

ab) **Üü-sz/2** nagytelkes üdülőházas üdülőterület

b) Hétvégi házas üdülőterületek

ba) **Üh-sz/1** kistelkes egyéni hétvégi házas üdülőterület

bb) **Üh-sz/2** nagytelkes egyéni hétvégi házas üdülőterület

(5) Beépítésre szánt különleges területek építési övezetei

a) **K/k** nagyterjedésű kereskedelmi célú (bevásárló központ) területe

b) **K/r** nagyterjedésű rekreációs terület

c) **K/sp** nagyterjedésű sportolási célú terület

d) **K/zi** nagy zöldfelület igényű intézményterület

- e) **K/t** temető terület
- f) **K/h** egészségügyi terület (kórház)
- g) **K/szvt** települési szennyvíztisztító területe
- h) **K/hl** települési hulladéklerakó területe
- i) **K/üat** üzemanyagtöltő területe
- j) **K/b** bánya terület
- k) **K/kö** közlekedési építmények területe
- l) **K/l** logisztikai építmények területe (távlati szinten)
- m) **Má/...** általános mezőgazdasági terület
(távlatban beépítésre szánt terület céljára tartalékolt)

(6) Beépítésre nem szánt közlekedési és közmű területek

- a) Vasúti közlekedési terület
 - aa) **KÖ/k** kötöttpályás közlekedés területe
- b) Közúti közlekedési terület
 - ba) **KÖ/ku** külterületi főutak, mellékutak és csomópontjaik
 - bb) **KÖ/bu** belterületi főutak, mellékutak és csomópontjaik
- c) Közmű terület
 - ca) **KM** közmű terület

(7) Beépítésre nem szánt zöldterületek

- a) **Zkpe** városközponti közpark-együttes
- b) **Zvkp** városi szintű közpark
- c) **Zkp** városrészi közpark
- d) **Zkk** közkert
- e) **Zkt** fásított köztér

(8) Beépítésre nem szánt erdőterületek

- a) **Ev** védelmi (védett és védő) erdő terület
- b) **Eg** gazdasági erdő terület
- c) **Ee** egészségügyi-szociális-turisztikai erdő terület

(9) Beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek

- a) **Má** általános mezőgazdasági terület
- b) **Mk-1** kistelkes kertes mezőgazdasági terület
- c) **Mk-2** nagytelkes kertes mezőgazdasági terület
- d) **Mk/Sh** Sághegy kertes mezőgazdasági területe

(10) Beépítésre nem szánt Vízgazdálkodási területek

- a) **Vt** folyók, patakok, csatornák és árkok medreinek és parti sávjainak területe”

16. §

(1) A HÉSZ 40. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Épületek rendeltetése:

- a) Elhelyezhető rendeltetések: lakóépület.
- b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:
 - ba) szálláshely szolgáltató épület,
 - bb) igazgatási, iroda épület,
 - bc) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bd) egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
- c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:
 - ca) nem a helyi lakosságot kiszolgáló sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény,
 - cb) üzemanyagtöltő,
 - cc) termelő kertészeti építmény,
 - cd) gazdasági építmény.
- d) Meglévő lakóépületek egyedi szabályai:
 - da) a lakóépületek kizárólagosan lakás céljára szolgálnak, kivételt képeznek a földszint és legfeljebb az I. emelet szintjei, amelyeken más kiegészítő rendeltetésű egység vagy helyiség is kialakítható az általános építési és létesítési előírásoknak megfelelően,
 - db) a meglévő lakások összevonhatók.”

(2) A HÉSZ 40. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az építési övezet telke a HÉSZ 4. mellékletében szereplő beépítési paraméterekkel építhető be.”

17. §

(1) A HÉSZ 41. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Épületek rendeltetése:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

aa) lakóépület,

ab) szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület.

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:

helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy rendeltetési egység,

ba) egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület, vagy rendeltetési egység,

bb) sportlétesítmény helyi lakosság ellátása céljára.

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

ca) sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény, amelynek egyidejű befogadóképessége meghaladja a fő- és gyűjtőút mentén az 500 főt, lakóutca mentén a 250 főt.

cb) üzemanyagtöltő,

a. termelő kertészeti építmény,

cc) gazdasági építmény.

d) Meglévő lakóépületek egyedi szabályai:

da) a lakóépületek kizárólag lakás céljára szolgálnak, kivételt képeznek a földszint és legfeljebb az I. emelet szintjei, amelyeken más kiegészítő rendeltetésű egység vagy helyiség is elhelyezhető az általános építési és létesítési előírásoknak megfelelően,

db) a lakóépületen magastető és/vagy emeletráépítés az épületegyütteseken egy ütemben létesíthető az általános építési és létesítési előírásoknak megfelelően,

dc) a meglévő lakások összevonhatók vagy megoszthatók.

(2) A HÉSZ 41. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési övezet telke a HÉSZ 5. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

18. §

A HÉSZ 42. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek jele és megnevezése:

- a) **Lke-sz** szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület
- b) **Lke-z** zárt sorú beépítésű kertvárosias lakóterület
- c) **Lke-o** oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterület
- d) **Lke-i** ikres beépítésű kertvárosias lakóterület

(2) Elhelyezhető rendeltetések:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

- aa) lakóépület lakásdominanciával,
- ab) a város fő- és gyűjtőút hálózata mentén fekvő ingatlanok esetében alaprendeltetésként elhelyezhető lakóépület lakásdominancia nélkül, valamint a
- b) pont szerinti kiegészítő rendeltetések szerinti épületek és rendeltetési egységek.

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések a domináns alaprendeltetés mellett:

- ba) szálláshely szolgáltató épület vagy rendeltetési egység,
- bb) igazgatási, irodaépület vagy rendeltetési egység vagy helyiség,
- bc) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egység,
- bd) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egység,
- be) a környező lakóterületet nem zavaró kézműipari rendeltetési egység,

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

- ca) sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény,
- cb) üzemanyag-töltő,

- cc) termelő kertészeti építmény,
- cd) gazdasági épület.

(3) Tömbbelső feltárássra kijelölt területek:

- a) Bem József utca – Mátyás király utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – alsósági temető É-i utcája
- b) Bajcsy-Zsilinszky utca – Mátyás király utca – Sági út – Hegyi utca
- c) Sági út – Puskin utca – Liszt Ferenc utca és meghosszabbítása – Marx Károly utca

(4) Beépítési mód: szabadon álló, zárt sorú, oldalhatáron álló vagy ikres.

(5) Előkert mérete: 5 m, amelytől el kell térni:

- a) ha a Szabályozási Terv más előkerti méretet ír elő,
- b) ha az illeszkedés szabálya más előkerti méretet követel meg.

(6) Az építhető lakások és szálláshely szolgáltató egységek (apartmanok) számának korlátozása:

- a) 600 m²-t el nem érő telken legfeljebb 1 db
- b) 601-750 m² közötti telken legfeljebb 2 db
- c) 751-1000 m² közötti telken legfeljebb 3 db
- d) 1000 m²-nél nagyobb telken további 300 m² telekterületenként további 1-1 db lakás/egység építhető,
- e) egyéb szálláshely szolgáltatás 2 vendégszobája 1 lakásnak számítandó.

(7) Járművek elhelyezése: saját telken belül kell megoldani és

- a) lakásonként 1 db szgk. tárolót épületen belül,
- b) vendégszobánként legalább minden második szgk. tárolót épületen belül kell kialakítani.

(8) Az építési övezet telke a HÉSZ 6. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

19. §

A HÉSZ 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Falusias lakóterület építési övezeteinek jele és megnevezése:

- a) **Lf-o** oldalhatáron álló beépítésű falusias lakóterület
- b) **Lf-sz** szabadon álló beépítésű falusias lakóterület

(2) Elhelyezhető épületek rendeltetése:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

- aa) lakóépület lakásdominanciával,
- ab) a város fő- és gyűjtőút hálózata mentén fekvő ingatlanok esetében alaprendeltetésként elhelyezhető lakóépület lakásdominancia nélkül, valamint a b) pont szerinti kiegészítő rendeltetések szerinti épületek és rendeltetési egységek.

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések a domináns alaprendeltetés mellett:

- ba) szálláshely szolgáltató rendeltetési egység,
- bb) igazgatási, iroda rendeltetési egység, vagy helyiség,
- bc) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egység,
- bd) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egység,
- be) környező lakóterületet nem zavaró kézműipari rendeltetési egység,
- bf) nem zavaró hatású egyéb – nem .

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

- ca) sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény,
- cb) üzemanyagtöltő.

(3) Az építhető lakások és szálláshely szolgáltató lakások (apartmanok) számának korlátozása:

- a) 800 m²-t el nem érő telken legfeljebb 1 db
- b) 800-1000 m² közötti telken legfeljebb 2 db
- c) 1000-1500 m² közötti telken legfeljebb 3 db
- d) 1500 m²-nél nagyobb telken további 800 m² telekterületenként további 1-1 db lakás/építhető,

e) egyéb szálláshely szolgáltatás 2 vendégszobája 1 lakásnak számítandó.

(4) Beépítési mód: oldalhatáron vagy szabadon álló.

(5) Beépítés részletes előírásai:

a) Nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló fóliasátor vagy üvegház- a beépítési módtól függetlenül – az utcai telekhatártól mért 10 m-es távolságon túl helyezhető el legalább 3 m-es oldal- és hátsókerttel.

b) Gazdasági épület az utcai telekhatártól mért 20 m-es távolságon túl a szabadon álló beépítési mód előírásainak megfelelően és legfeljebb 7,5 m építménymagassággal létesíthető.

c) A falusi turizmus céljából földszintes sport és szabadidő létesítmények (lovarda, sportterem, állat- és növénybemutató terem stb.) a gazdasági épület előírásai szerint helyezhetők el.

(6) Járművek elhelyezése: saját telken belül biztosítandó és legalább minden második lakás után 1 db gépkocsi tárolót kell építeni.

(7) Az építési övezet telke a HÉSZ 7. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

20. §

(1) A HÉSZ 44. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Épületek rendeltetése:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

aa) lakóépület,

ab) igazgatási, irodaépület,

ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

ae) sport építmény nagykiterjedésű szabadtéri pályák és nagy befogadóképességű terek nélkül.

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:

- ba) parkolóház üzemanyagtöltő nélkül,
- bb) megmaradó gazdasági építmények fenntarthatók és a környezeti terhelést csökkentő technológiai korszerűsítés végezhető, új gazdasági épület nem létesíthető.
- bc) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

- ca) üzemanyagtöltő,
- cb) termelő kertészeti építmény,
- cc) gazdasági építmény.

(2) A HÉSZ 44. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési övezetben a HÉSZ 8. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel lehet építkezni.”

21. §

(1) A HÉSZ 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Épületek rendeltetése:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

- aa) igazgatási, irodaépület,
- ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- ac) közösségi szórakoztató épület,
- ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- ae) sport építmény.

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:

- ba) parkolóház üzemanyagtöltővel vagy anélkül,
- bb) lakóépület az emeleti szinteken lakásokkal, a földszinten az alaprendeltetéshez tartozó rendeltetési egységgel,

bc) gazdasági rendeltetési egység csak a vele közvetlen kapcsolatban lévő intézménnyel együttesen helyezhető el.

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

ca) termelő kertészeti építmény,

cb) önálló gazdasági építmény.”

(2) A HÉSZ 45. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési övezetben a HÉSZ 9. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel lehet építkezni.”

22. §

A HÉSZ 46. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Gazdasági területek építési övezetinek jele és megnevezése:

- a) **Gksz-sz/1** kistelkes kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
- b) **Gksz-sz/2** nagytelkes kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
- c) **Gip-sz/1** kistelkes ipari gazdasági terület
- d) **Gip-sz/2** nagytelkes ipari gazdasági terület
- e) **Gip-sz/3** nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület
- f) **Gip-sz/4** nagytelkes, intenzív beépítésű ipari gazdasági terület

(2) Épületek rendeltetése:

a) Elhelyezhető alaprendeltetések:

aa) **Gksz** kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek

ab) **Gip** jelentős zavaró hatás nélküli ipari épületek és rendeltetési egységek

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:

ba) **Gip** kereskedelmi-szolgáltató épületek és rendeltetési egységek.

(3) Elhelyezhetők továbbá az alábbi rendeltetések:

a) parkolóház, üzemanyagtöltő,

- b) igazgatás, egyéb iroda,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, közösségi szórakoztató funkció csak az alaprendeltetést kiegészítve,
- d) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmény (elektronikai, kutató, média) csak úgy helyezhető el, ha az építési övezet megengedett terhelésnél alacsonyabb terhelés műszaki gátjai (védőtávolság, zaj- és légszennyezés gátlás) a létesítmény területén és terhére valósul meg.

(4) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

- a) jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági épületek és rendeltetési egységek,
- b) különleges alacsony környezeti terhelést igénylő létesítmények, ha az ahhoz szükséges műszaki feltételek nem biztosíthatók.

(5) Beépítési mód: szabadon álló.

(6) Járművek elhelyezése: saját telken belül kell megoldani.

(7) Az építési övezet telke a HÉSZ 10. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

23. §

A HÉSZ 47. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Üdülőházas üdülőterületek és hétvégi házas üdülőterületek

(1) Üdülőterületek építési övezeteinek jele és megnevezése:

- a) **Üü-sz/1** kistelkes üdülőházas üdülőterület
- b) **Üü-sz/2** nagytelkes üdülőházas üdülőterület
- c) **Üh-sz/1** kistelkes hétvégi házas üdülőterület
- d) **Üh-sz/2** nagytelkes hétvégi házas üdülőterület

(2) Épületek rendeltetése:

- a) Elhelyezhető alaprendeltetések:
 - aa) **Üü-sz** üdülőépület,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,

- ac) közösségi szórakoztató épület,
- ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- ae) sport építmény.
- af) **Üh-sz/1** üdülőépület.
- ag) **Üh-sz/2** üdülőépület,
- ah) kereskedelmi, szolgáltató épület.

b) Kiegészítő rendeltetések:

- ba) vendéglátó épület,
- bb) közösségi szórakoztató épület,
- bc) sportépítmény,

melyek csak az alaprendeltetésű épületen belül helyezhetők el.

(3) Beépítési mód: szabadon álló.

(4) Elhelyezhető üdülőegységek száma:

- a) **Üü-sz** az üdülőegységek száma (szoba, apartman, bérlakás, kempinghely) az övezeti előírástól eltérően nem lehet nagyobb, mint az ingatlanon építhető legnagyobb szintterület mértékének 75 m²-rel való osztásából keletkező egész szám (lefelé kerekítve).
- b) **Üh-sz/1** legfeljebb 1 üdülőegység helyezhető el.
- c) **Üh-sz/2** legfeljebb 2 üdülő egység helyezhető el.

(5) Járművek elhelyezése: saját telken belül kell megoldani.

(6) Az építési övezet telke a HÉSZ 11. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

24. §

A HÉSZ 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A különleges területekre vonatkozó általános előírások:

- a) Az övezetben csak a célzott terület felhasználásnak megfelelő alaprendeltetések, valamint az alaprendeltetéshez köthető kiegészítő rendeltetések helyezhetők el.

- b) Az épületeket és létesítményeket a szabadon álló beépítési mód szerint kell elhelyezni.
- c) A megengedhető legkisebb
 - ca) oldalkert a megengedett legnagyobb építménymagasság, de legalább 10 m,
 - cb) hátsókert a megengedett legnagyobb építménymagasság kétszerese, de legalább 20 m.
- d) Az elő-, oldal- és hátsókert területét összefüggő zöldfelületként kell kialakítani, és abban lomblevelű díszfákból legalább szimpla fasort kell ültetni az azonos zajövezeti besorolású ingatlanok felé, a nem azonos zajövezeti besorolású ingatlanok felé pedig többszintes zöldfelület létesítendő, melynek területén fásított felszíni szgk. parkoló a kötelező legkisebb zöldfelület mértéke feletti területrészen helyezhető el.
- e) Létesítményt elhelyezni és ahhoz a szükséges infrastruktúrát kiépíteni, csak a városi önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehet.

(2) A különleges területek tagozódása:

a) **K/k** Nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: mono- vagy multifunkcionális kereskedelmi (bevásárló) központ.

b) **K/r** Rekreációs célú terület

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: üdülés, gyógyüdülés, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, közösségi szórakoztatás, nevelés-oktatás, ismeretterjesztés, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos sporttevékenységek és az azokat kiszolgáló egyéb létesítmények.

c) **K/zi** Jelentős zöldfelületet igénylő intézményi jellegű terület

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: jelentős zöldfelületet igénylő intézmények, kemping, strand, erdei iskola, botanikus kert, oktatási-kutatási bázis, természetvédelmi bemutató központ funkciókat magába foglaló és az azokat kiszolgáló egyéb létesítmények.

d) K/ps Sportolási célú terület

Az építési övezetben elhelyezkedő alaprendeltetés: tömeg- és versenysport szabadtéri építményeiből és épületeiből álló együttes, amelynek telke meghaladja az 1,5 ha nagyságot.

e) K/h Egészségügyi terület (kórház)

ea) Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: egészségügyi létesítmények (kórház, szanatórium, egyéb szociális létesítmény).

eb) Az építési övezetben kialakítandó telek vagy egymás mellett fekvő, egyszerre vagy egymásra épülő ütemek szerint beépülő telkeknek összes területe meghaladja a 2,0 ha nagyságot és a tervezett összes létszám (egészségügyi és kiszolgáló személyzet, valamint a betegek és látogatók) meghaladja a 300 főt.

f) K/t Temető terület

fa) Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: temető létesítményei és kiszolgáló épületei.

fb) A meglévő temetőkben és a Szabályozási Tervben megjelölt bővítési területeken a gondoskodni kell a temetők szükséges létesítményeiről és a temető használatának rendjéről.

fc) Az építési övezetben kiegészítő rendeltetés akkor helyezhető el, ha a temető közegészségügyi és közbiztonsági feltételei maradéktalan teljesülése mellett a kegyeleti szertartások zavartalansága is biztosított.

fd) A meglévő temetőkön belül a működési szabályzat szerinti parcellagazdálkodást úgy kell kialakítani, hogy a szomszédos terület felhasználások, építési övezetek határától a temető saját területén belül – az új és bővített temetőkben is - 30 m-es fásított védőtávolság kialakuljon.

fe) A temetővel szomszédos építési övezetek területén a temető határától számított legalább 150 m-es távolságon belül minden építési és terület felhasználás csak akkor valósítható meg, ha az a temető használatát kegyelet tekintetében sem sérti és a temető sem gyakorol olyan hatást az új rendeltetésre, amely azt korlátozná vagy ellehetetlenítené.

g) **K/szvt** Települési szennyvíztisztító területe

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: a környezeti hatástanulmány alapján elfogadott tisztítási technológiához tartozó berendezések és azok kiszolgáló épületei, építményei.

h) **K/hl** Települési hulladéklerakó területe

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: a környezeti hatástanulmány alapján elfogadott hulladéklerakás, -átrakás, komposztálás stb. technológiáihoz tartozó berendezések és azok kiszolgáló épületei.

i) **K/üat** Üzemanyagtöltő területe

ia) Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: üzemanyagtöltő állomás önálló épületben és kiegészítő létesítményekkel.

ib) Az üzemanyagtöltő létesítésének feltételeit a „Sajátos építményszakfajták létesítése” című fejezet tartalmazza.

ic) Az előkert mérete kialakult állapot esetén, a közlekedési szakhatóság eseti szakvéleménye alapján 0 m-re csökkenthető.

j) **K/b** Bánya terület

ja) A külterületi építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: bányászat.

jb) A bánya megnyitásaig csak olyan mezőgazdasági és építési tevékenység folytatható, amely a terület - később - bányaként való hasznosítását kedvezőtlenül nem befolyásolja.

k) **K/kö** Közlekedési építmények területe

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: közlekedési célú építmények/épületek (vasúti és közúti tömegközlekedési és/vagy áru fuvarozási járművek karbantartásával kapcsolatos létesítmények), melyek nem közlekedési területen kerülnek elhelyezésre.

l) **K/l** Logisztikai építmények területe (távlatban)

Az építési övezetben elhelyezhető alaprendeltetés: az áru fuvarozáshoz kapcsolódó raktározás, rendszerezés, elosztás és összeszerelés létesítményei.

(3) Az építési övezet telke a HÉSZ 12. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

25. §

(1) A HÉSZ 49. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közlekedési területek jele és megnevezése

a) Vasúti közlekedési terület:

KÖ/k kötöttpályás közlekedés területe

b) Közúti közlekedési terület:

ba) **KÖ/u** kül- és belterületi utak és csomópontjaik területe

bb) **KÖ/p** jelentős közhasználatú parkoló terület

c) Közmű terület:

KM közmű terület”

(2) A HÉSZ 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) **KÖ/k** jelű kötöttpályás közlekedési terület

a) Alaprendeltetése: a vasút létesítményei helyezhetők el, amelyek a vasúti vágányok, személy- és teherpályaudvar létesítményei.

b) Kiegészítő rendeltetésként elhelyezhető:

ba) a vasúti szállítás kiegészítő létesítményei (raktárak, személyzeti és utasvárók, személyzeti ideiglenes szállás),

bb) a személyforgalom területén kereskedelem és szolgáltató tevékenység szállásférőhely nélkül,

bc) a teherforgalom területén a teheráruval kapcsolatos logisztikai tevékenység közvetlen kiskereskedelmi árusítás nélkül.”

(3) A HÉSZ 49. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) **KÖ/u** jelű kül- és belterületi főutak, mellékutak, valamint csomópontjaik területe

a) Alaprendeltetése: a közúti közlekedés (gépjármű, kerékpáros és gyalogos utak) és közműhálózat létesítményeinek helybiztosítása.

b) Kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető:

ba) gépkocsi parkoló és várakozó, ha a közlekedésbiztonság feltételei azt megengedik. Amennyiben a megváltozó forgalmi viszonyok miatt a már kialakított szgk. parkoló, várakozóhely a közúti forgalom akadályává válik vagy a közlekedésbiztonság feltételei már nem állnak fenn, úgy annak megszüntetéséről vagy időben történő korlátozásáról haladéktalanul intézkedni kell,

bb) egyéb rendeltetésű létesítmény csak meghatározott ideig szóló engedéllyel a „Közterület alakítással kapcsolatos előírások” című fejezet szerint helyezhető el, az alap- és kiegészítő rendeltetés által el nem foglalt területeken zöldfelületet kell

kialakítani és fenntartani a Zöldfelületekre vonatkozó fejezet előírásai szerint.”

26. §

A HÉSZ 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A zöldterületek övezeteinek jele és megnevezése:

- a) **Zkpe** Városháza közpark-együttes
- b) **Zvkp** Városi szintű közpark
- c) **Zkp** Városháza közpark
- d) **Zkk** Közkert
- e) **Zkt** Fásított köztér
- f) **Z/Sh** Sághegy zöldterülete

(2) **Zkpe** jelű városháza közpark-együttes a város központi, frekvenciált részén lévő, kiemelt kialakítású és fenntartású, de csak egyetlen funkcionális egységet tartalmazó, a közlekedés elsődlegességét figyelembe vevő, elsősorban esztétikai-díszítő célú zöldterület.

a) Városközponti közpark-együttes:

aa) Dr. Géfin Lajos tér

ab) Szentháromság tér

ac) Hollósy Jusztinián tér

b) Városközponti közpark-együttesben pihenőkert-díszkert funkciójú kertrészeket kell elhelyezni:

c) Területén közhasználat elől elzárt területet nem lehet kialakítani.

(3) **Zvkp** jelű városi szintű közpark a város egészét szolgáló, annak kiemelt részén lévő, kiemelt kialakítású és fenntartású, több funkcionális egységet magába foglaló zöldterület.

a) Városi szintű közpark lehatárolása:

„Vulkán-park”: Építők útja – Sági út - Sport utca – Tó utca

b) Városi szintű közparkban az alábbi funkciójú kertrészeket kell elhelyezni:

ba) pihenőkert-díszkert,

bb) játszókert,

bc) sportkert.

c) Területén a parkfenntartás céljára közhasználat elől elzárt terület az összterületének 5 %-át nem haladhatja meg.

d) A városi szintű közpark területébe harapó víztorony telke a víztorony áthelyezése után a park ingatlanához csatolandó és azt a park szerves részeként kell kialakítani.

e) A városi szintű közparkban kialakított tóval kapcsolatos sajátos követelmények:

ea) A park tervezésénél és kialakításánál a vízügyi szempontok érvényre juttatásának biztosítását elsődlegesnek kell tekinteni. Parti rézsűi tervezésénél és kialakításánál a balesetvédelmi szempontokat is kiemelten kell kezelni, de a vízhez való odajutást a partvonal teljes hosszúságban biztosítani kell.

eb) A mederkialakítást természet közeli (mérnökbíológiai) módszerekkel kell megvalósítani.

- ec) A csónakok és vízi sporteszközök használatához szükséges partkiképzést is létesíteni kell, amelyhez a vízfelület felől és a közút felől egyaránt megközelíthetően legalább 50 m² területű burkolt felületet kell kialakítani.

(4) **Zkp** jelű városrészi közparkok a város egy-egy városrészének – lehetőleg - központi részén elhelyezkedő, városrészi szinten kiemelt jelentőségű, változó mennyiségű funkcionális egységet magába foglaló zöldterület. Feladata elsődlegesen a környező városrész lakosságának kiszolgálása.

a) Városrészi közparkok:

- aa) Pityervár:0116/43 és 0116/44 hrsz. SzT-n jelölt része
- ab) Nemesdömölk:Ostffy tér
- ac) Pórdömölk: romtemplom körüli park
- ad) Celli városrész 1.:Liget
- ae) Celli városrész 2.:1275 hrsz. SzT-n jelölt része (Tátra-Hársfa u.)
- af) Alsóság 1.:2385 hrsz. SzT-n jelölt része (Dobó K. u. folyt.)
- ag) Alsóság 2.:1886/1-3, 1887 és 1893 hrsz. SzT-n jelölt része
- ah) Alsóság 3.:2904 hrsz.
- ai) Izsákfa: Paprét

b) Városrészi közparkban az alábbi funkciójú kertrészeket lehet elhelyezni:

- ba) pihenőkert-díszkert,
- bb) játszókert,
- bc) sportkert.

c) Területén a parkfenntartás céljára a közhasználat elől elzárt terület az összterületének 5 %-át nem haladhatja meg.

(5) **Zkk** jelű közkertek, amelyek nem érik el a közparkok többfunkciós parkjainak zöldterületi mértékét és minőségét, ugyanakkor egy, de méretüktől függően több funkcionális egységet is magukba foglalhatnak.

a) Közkertben az alábbi funkciójú kertrészeket lehet elhelyezni:

- aa) pihenőkert-díszkert
- ab) játszókert

ac) sportkert.

b) Területén közhasználat elől elzárt területet nem lehet kialakítani.

(6) **Zkt** jelű fásított közterek egyes városrészeknek a településfejlődés során történelmileg kialakult központi orsós terei, melyek megőrzése mellett elsődleges szempont a közlekedés zavartalanságának biztosítása.

a) Fásított közterek:

aa) Alsóság: katolikus templom előtti tér (Sági út mentén)

ab) Alsóság: Somogyi Béla tér

ac) Izsákfa: katolikus templom előtti tér (Izsákfa út mentén)

b) Fásított köztéren díszkert funkciójú kertrészeket kell elhelyezni:

c) Területén közhasználat elől elzárt területet nem lehet kialakítani.

(7) **Z/Sh** jelű Sághegy zöldterülete a felhagyott külszíni bánya fokozottan védett területe.

(8) Az övezetek telkei a HÉSZ 13. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhetők be.”

27. §

A HÉSZ 51. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az erdőterületek övezeteinek jele és megnevezése:

a) **Ev** Védelmi (védett és védő) erdő terület

b) **Eg** Gazdasági erdő terület

c) **Ee** Egészségügyi-szociális-turisztikai erdő terület

(2) Az erdőterületek általános előírásai:

a) Az övezetekben elhelyezhető alaprendeltetés: az erdőművelés és a vadgazdaság létesítményei. Az alaprendeltetés mellett erdőrészletenként további rendeltetés vagy rendeltetések is megállapíthatók, melyeket az erdőgazdálkodási tevékenység során figyelembe kell venni.

b) Az övezetben megengedett legkisebb földrészletnél (telekméretnél) kisebb ingatlanon épület nem helyezhető el.

c) Ahol az övezeti előírás megengedi épület elhelyezését, ott szabadon álló beépítési módot kell alkalmazni.

(3) Védelmi erdők előírásai

a) A védelmi erdők védett vagy védő erdők lehetnek.

b) Védett erdők:

ba) Natura 2000 terület erdei

bb) Sághegyi Tájvédelmi Körzet erdei

c) Védő erdők:

minden további, a Szabályozási Terven védelmi erdőnek jelölt erdő.

d) A védelmi erdőkben épület nem helyezhető el.

(4) Gazdasági erdők előírásai

a) A gazdasági erdők alaprendeltetése: erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás, amellyel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

b) Kiegészítő rendeltetésként elhelyezhető:

ba) őrház, erdészlak, vadles

bb) vendéglátás létesítményei: étterem, büfé, valamint turistaház legfeljebb 50 vendégférőhellyel, nyilvános WC

bc) erdei szabadtéri sportlétesítmények, öltöző legfeljebb 50 férőhellyel.

(5) Egészségügyi-szociális-turisztikai erdők előírásai

a) Az egészségügyi-szociális-turisztikai erdők alaprendeltetése: erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás mellett egészségügyi-szociális és turisztikai célok megvalósítása, amelyekkel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

b) Kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető:

ba) őrház, erdészlak, vadles

bb) vendéglátás létesítményei: étterem, büfé, valamint turistaház legfeljebb 50 vendégférőhellyel, nyilvános WC

bc) erdei szabadtéri sportlétesítmények, öltöző legfeljebb 50 férőhellyel.

(6) Épületek és kerítések elhelyezésének szabályai megegyeznek a mezőgazdasági területek előírásaival.

(7) Az övezetek telkei a HÉSZ 14. mellékletében foglalt beépítési paraméterekkel építhető be.”

28. §

A HÉSZ 52. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A mezőgazdasági területek övezeteinek jele és megnevezése:

a) **Má** Általános mezőgazdasági terület

b) **Má/...** Általános mezőgazdasági terület (távlatban beépítésre szánt terület céljára tartálékolt)

c) **Mk** Kertes mezőgazdasági terület

d) **Mk/Sh** Sághegyi kertes mezőgazdasági területe

(2) A mezőgazdasági területek általános előírásai:

Az övezetekben elhelyezhető építmények alaprendeltetése:

a) a növénytermesztés,

b) az állattenyésztés,

c) a halászat (halastó is).

(3) Az övezetben az elhelyezhető épület rendeltetése, beépítettsége, építménymagassága stb. a hozzá szükséges megengedett legkisebb földrészlet (telekméret) szerint szabályozott az általános és az alábbi előírásoknak megfelelően:

a) Új épület létesítése esetén az épület mellett legalább 5 m szélességben fásított zöldfelület létesítendő honos vagy meghonosodott fafajokból.

- b) Ahol az övezeti előírás megengedi épület elhelyezését, ott szabadon álló beépítési módot kell alkalmazni.
- c) Az övezetek területén több védett láp található, amelyeken csak a természetvédelmi hatóság előírásai szerinti művelés folytatható, valamint be kell tartani az alábbiakat:
 - ca) a területen építményt vagy épületet elhelyezni nem lehet,
 - cb) a védett területtől legalább 10 m távolságban helyezhető el út és közművezeték, továbbá legalább 20 m távolságban helyezhető el épület.

(4) Má Általános mezőgazdasági övezet előírásai

- a) Birtokközpont létesítésének feltételei:
 - aa) A telek a külterületi fő- vagy mellékútra közvetlen – a közútkezelő által elfogadott - csatlakozással rendelkezik, vagy olyan, legalább 12 m széles köz- vagy magánúthoz csatlakozik, amelynek az előbbiekhez való csatlakozása megoldott.
 - ab) A burkolt közúti hálózatról a létesítmény legalább egy forgalmi sávos burkolt úttal megközelíthető, vagy az legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kiépül.
 - ac) A kiépített közúti hálózattól a megközelítő út legalább egyik oldalán egységes és honos vagy meghonosodott fafajú fasorral rendelkezik, vagy azt legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig kiültetik.
- b) Legfeljebb egy lakást és/vagy 300 m²-t meg nem haladó szintterületű, és nem kereskedelmi hasznosítású gazdasági épület létesítésének feltétele, hogy a burkolt közúti hálózattól az épület legalább egy forgalmi sávos burkolt úttal megközelíthető legyen, vagy a burkolatlan szakasz a 150 m-t ne haladja meg.
- c) Az övezet területén gazdasági épület mellett legalább 10 m oldalkertet kell kialakítani, amelyből a szélső 5 m-es sávban fasort kell ültetni.

(5) Az e pontban szabályozott övezetek előírási megegyeznek az általános mezőgazdasági övezet előírásaival. A tartalékolás célját szolgáló célzott terület felhasználású építési övezetek szerint építkezni csak a város Településszerkezeti Tervének és Szabályozási Tervének módosítása után az új építési övezet szerint lehet:

- a) **Má/...** Távlatban beépítésre szánt terület céljára tartalékolt általános mezőgazdasági övezet előírásai:
- b) **Má/Lke** Távlatban kertvárosias lakóterület céljára tartalékolt általános mezőgazdasági övezet
- c) **Má/Ü** Távlatban üdülőterület céljára tartalékolt általános mezőgazdasági övezet
- d) **Má/K/r** Távlatban rekreációs célú különleges terület céljára tartalékolt általános mezőgazdasági övezet
- e) **Má/K/I** Távlatban logisztikai célú különleges terület céljára tartalékolt általános mezőgazdasági övezet

(6) **Mk** Kertes mezőgazdasági övezet előírásai

- a) Kertes mezőgazdasági földrészlet alakításának előfeltétele, hogy a földrészlet legalább 10 m széles köz- vagy magánútról megközelíthető legyen.
- b) Az Mk területen belüli ingatlanok 1500 m²-es telekméretig az Mk-1 övezet, azon felül pedig az Mk-2 övezet paraméterei szerint építhetők be.

(7) **Mk/Sh** Sághegyi kertes mezőgazdasági övezet

- a) Az övezet előírásainak részletezését az 53.§ tartalmazza.

(8) Az övezetek telkei a HÉSZ 15. mellékletben foglalt beépítési paraméterekkel építhetők be.”

29. §

(1) A HÉSZ 53. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Kerítésként kizárólag az alábbiak alkalmazhatók:

- a) élősövény bármilyen magassággal
- b) helyi kőből rakott „mellvédfal” max. 1,0 m magssággal
- c) kizárólag fa felhasználásával készülő elválasztás max. 1,50 m magassággal.”

(2) A HÉSZ 53. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Közlekedési létesítmények

- a) a közlekedés részére az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók:

- aa) 8432 Celldömölk-Gérce országos mellékút: 30 m (tengelytől 50-50 m védőtávval)
- ab) helyi gyűjtőutak: 22 m
- ac) hegyláb menti körgyűrű: 16 m
- ad) turistaházhoz felvezető út: 12 m
- ae) főbb „feltáró” utak: 8 m
- af) alsóbbrendű „feltáró” utak: 6 m
- ag) egyéb utak: 3 m.

A fenti szabályozási szélességeken belül kell a felszíni vízelvezetést is megoldani.

b) parkolóhelyek számára közterületet kell biztosítani:

- ba) személygépkocsik számára a turistaházhoz vezető 8 m szab. szélességű közút mentén
- bc) buszok számára a turistaházhoz vezető 12 m szab. szélességű közút mentén”

(3) A HÉSZ 53. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Felszíni vízelvezetés létesítményei

a) csapadékvíz-elvezetés az utakon:

- aa) 6 m szab. szélességnél az úttengelyben
- ab) 8 m szab. szélességnél egyoldali árokkal (U-alakú betoncsatorna min. 40x60 cm szelvénnel)
- ac) 12 m szab. szélességnél kétoldali árokkal (trapéz szelvény)

b) a csapadékvíz-elvezető árkokban hordalékfogó műtárgyak létesítése és rendszeres tisztítása biztosítandó.”

(4) A HÉSZ 53. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) A Sághegyi T. K. területén bármilyen engedélyezési terv részeként a tájba illesztés megítélésére alkalmas látványtervet kell készíteni az alábbiak szerint:

- a) a meglévő állapot fotódokumentációja és
- b) a meglévő állapotot a tervezett építménnyel kiegészített fotómontázs készítendő

- ba) az ingatlanhoz a lejtő irányában legközelebb eső közútról,
- bb) az ingatlantól induló esésvonal és a Sághegy lábánál haladó közút metszéspontjához közel eső értelemszerű helyről és
- bc) a Sághegy lábánál haladó közúttól 500-1000 m-en belüli értelemszerű helyről.”

30. §

A HÉSZ 54. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vízgazdálkodási területen elhelyezhető kiegészítő rendeltetés:

- a) A közbiztonság építményei: vízi rendészet, vízi mentés stb. építményei
- b) A parti és a vízi turizmus – állandó és időszakos használatú – építményei:
 - ba) strand időszakos létesítményei, amelyek területét a vízgazdálkodási és közbiztonsági szempontok alapján lehet kijelölni és használatának időszakát e szempontok szerint korlátozni lehet
 - bb) csónak számára megközelítő út és rámpa a vízfelületig.”

31. §

A HÉSZ a 3., a 4., az 5., a 6., a 7., a 8., a 9., a 10., a 11., a 12., a 13., a 14., a 15. mellékletekkel egészül ki.

32. §

Hatályát veszti a HÉSZ 1.§ -a, a 2. §-a, a 3. § (3) bekezdése, a 4.§-a, az 5. §-a, a 6. §-a, a 7.§-a, a 8.§ (2) - (4) bekezdése, a 10.§-a, a 11. §-a, a 12.§-a, a 13.§ -a, a 14. §-a, a 17. §-a, a 20. § -a, a 21. § -a, a 22. § -a, a 23. §-a, a 25. §-a, a 26. § (1) bekezdése, a 27. § -a, a 31. § (5) bekezdése, a 32. § (1) bekezdése, a 32. § (2) bekezdése, a 33.§ (6) bekezdése, a 34. § (2) bekezdése, a 35. § (3) – (4), (10) bekezdése, a 36.§-a, a 40.§ (3) bekezdése, a 40.§ (8) bekezdése, a 41. § (5) bekezdése, a 44. § (6) bekezdése, a 45. § (5) bekezdése, az 53. § (12) bekezdése, a 2/a, a 2/b, a 2/c, a 2/d, a 2/e, a 3/b számú függeléke.

33. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Celldömölk, 2017. február 8.

Fehér László
polgármester

Farkas Gábor
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Celldömölk, 2017. február 9.

Farkas Gábor
jegyző

1. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „3. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Külterületi közutak és vízfelületek felől az épület és kerítés megengedett legkisebb
 távolságai

[A HÉSZ 28. § (6) bekezdéséhez]

közterület megnevezése	megengedett legkisebb távolság (m)	
	épület	kerítés
országos főutak tengelyétől	100	100
(a közútkezelő engedélyével)	50	50
országos mellékutak tengelyétől	50	50
(a közútkezelő engedélyével)	25	25
helyi gyűjtőutak tengelyétől	21	11
egyéb utak tengelyétől	16	6
közcélú tavak mederélétől	60	30
egyéb vízgazdálkodási területek mederélétől	18	8

2. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „4. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Az **Ln-sz** építési övezet telkére vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 40. § (9) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület e	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Ln-sz	1000	25	3,0	40	60	30	12,5	K*
Ln-sz lakossági ellátó épületek	600	15	1,0	60	60	30	4,5	7,5

Jelmagyarázat: **K*(4)** pont figyelembevételével

3. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „5. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Az **Lk-z** építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 41. § (6) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Lk-z/1	600	12	1,2	40	60	30	4,0	6,0
Lk-z/2	600	12	1,2	40	60	30	4,5	7,5
Lk-z/3	600	12	1,5	60	60	20	4,5	7,5
Lk-z/4	600	12	1,5	60	60	20	4,5	10,5
Lk-z/5	600	12	1,5	80	80	10	4,5	10,5

4. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „6. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Az **Lke** építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 42. § (8) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Lke- sz/1	600	16	0,6	30	30	50	3,5	6,0
Lke- sz/2	750	20	0,6	30	30	50	3,5	4,5
Lke- sz/3	750	20	0,6	30	30	50	3,5	6,0
Lke- sz/4	1000	25	0,4	25	30	50	3,5	4,5
Lke- sz/5	1000	25	0,5	25	30	50	3,5	6,0
Lke- sz/6	1500	30	0,3	25	30	50	3,5	4,5
Lke- sz/7	2000	35	0,2	20	30	50	3,5	4,5

Lke-z/1	600	12	0,6	30	30	50	3,5	6,0
Lke-z/2	600	12	0,6	30	30	50	3,5	7,5
Lke-o/1	600	14	0,6	30	30	50	3,5	4,5
Lke-o/2	600	14	0,6	30	30	50	3,5	6,0
Lke-o/3	750	16	0,5	25	30	50	3,5	4,5
Lke-o/4	750	16	0,5	25	30	50	3,5	6,0
Lke-o/5	1000	18	0,4	25	30	50	3,5	4,5
Lke-i/1	600	14	0,6	30	30	50	3,5	4,5
Lke-i/2	600	14	0,6	30	30	50	3,5	6,0

5. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „7. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Az **Lf** építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 43. § (7) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Lf-o	900	12	0,5	25	25	50	3,5	4,5
Lf-sz	1500	30	0,5	25	25	50	3,5	4,5

6. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „8. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

A Vt építési övezet beépítési paraméterei

[A HÉSZ 44. § (7) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Vt-z/1	600	16	1,8	60	60	10	6,0	10,5
Vt-z/2	600	16	2,0	60	60	10	6,0	14,5
Vt-z/3	600	16	2,0	60	80	10	6,0	14,5

7. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „9. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

A V_k építési övezet beépítési paraméterei

[A HÉSZ 45. § (6) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
V_k-sz/1	1000	25	1,5	40	60	30	6,0	10,5
V_k-sz/2	2000	40	1,0	30	50	35	4,5	6,0
V_k-sz/3	2000	40	1,2	30	50	35	4,5	7,5
V_k-sz/4	2000	40	1,5	30	50	35	6,0	10,5
V_k-sz/5	1500	35	1,0	30	50	35	4,5	6,0
V_k-sz/6	1500	35	1,5	40	60	30	6,0	10,5

8. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „10. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

A gazdasági területek építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 46. § (7) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	sztintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Gksz-sz/1	1500	30	1,0	40	70	20	4,5	7,5
Gksz-sz/2	4000	50	1,2	40	70	20	6,0	10,5
Gip-sz/1	1500	30	1,2	30	60	25	4,5	10,5
Gip-sz/2	4000	50	1,5	30	60	25	6,0	15,0
Gip-sz/3	4000	50	1,2	50	60	25	4,5	10,5
Gip-sz/4	4000	50	1,5	50	60	25	6,0	15,0

9. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „11. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Az üdülőterületek építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 47. § (6) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület e	szélessé ge	szintterül eti mutatója	beépíté si mértéke	terepszi nt alatti beépítési mértéke	zöldfelül eti mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Üü- sz/1	2000	40	1,0	25	30	40	3,5	10,5
Üü- sz/2	4000	50	0,5	15	30	60	3,5	4,5
Üh- sz/1	600	16	0,2	15	30	60	3,5	4,5
Üh- sz/2	900	20	0,2	15	30	60	3,5	6,0

10. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „12. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

A különleges területek építési övezet telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 48. § (3) bekezdéséhez]

az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
K/k	15000	100	1,0	40	60	40	5,5	10,5
K/r-1	6000	50	1,0	30	60	40	3,5	10,5
K/r-2	2000	40	0,2	20	60	50	3,5	7,5
K/r-3	10000	80	0,4	25	60	45	3,5	7,5
K/zi	6000	80	0,2	10	20	75	3,5	7,5
K/sp	1500	40	0,5	25	30	50	3,5	10,5
K/h	1500	40	0,8	40	40	40	3,5	10,5
K/t	6000	80	0,4	10	20	75	3,5	7,5
K/szvt	3000	50	0,4	40	60	40	5,5	15,0

K/hl	3000	50	0,4	40	60	40	5,5	15,0
K/üat	1500	40	0,8	25	30	40	3,5	10,5
K/b	6000	80	0,2	15	20	60	3,5	15,0
K/kö	3000	40	1,0	40	60	30	3,5	12,5
K/l	20000	100	1,0	40	60	30	5,5	15,0

11. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „13. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

A zöldterület övezetek telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 50. § (8) bekezdéséhez]

az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Zkpe	SzT szerint	SzT szerint	-	0	20	50	-	-
Zvkp	SzT szerint	SzT szerint	-	2	20	75	3,5	7,5
Zkp	SzT szerint	SzT szerint	-	1	20	75	3,5	4,5
Zkk	SzT szerint	SzT szerint	-	0	20	75	-	-
Zkt	SzT szerint	SzT szerint	-	0	0	30	-	-

12. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „14. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

Az erdőterületek övezeteinek telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 51. § (7) bekezdéséhez]

az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélesség	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Ev	1500	30	-	0	0	95	-	-
Eg	10000 0	50	-	1	1	90	3,5	10,5
Ee	10000 0	50	-	2	5	85	3,5	12,5

13. melléklet a 3/2017.(II.9.) önkormányzati rendelethez
 „15. melléklet a 34/2006.(XI.8.) önkormányzati rendelethez”

A mezőgazdasági területek övezeteinek telkeire vonatkozó beépítési paraméterek

[A HÉSZ 52. § (8) bekezdéséhez]

az övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélesség e	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság a	
	m ²	m	m ² /m ²	%	%	%	m	
Má	1500	30	-	3	3	95	-	10,5
Mk-1	720	12	-	3	3	90	-	4,5
Mk-2	1500	15	-	3	3	90	-	7,5
Mk/Sh	1000	10	-	3	3	90	-	3,5