

## Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének

### 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelete

#### Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról

**egységes szerkezetben a módosítására kiadott 24/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelettel, 11/2020. (VII.10.) önkormányzati rendelettel, 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelettel <sup>1, 2</sup>**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/C. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Csongrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal Közegészségügyi Főosztály Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Felügyeleti Főosztály Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Békés Megyei Kormányhivatal Békéscsabai Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Békés Megyei Közgyűlés Hivatala, valamint a területileg szomszédos önkormányzatok és a partnerségben résztvevők véleményének kikérésével, az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozó BE/12/20-7/2017. ügyiratszámú engedélye alapján, a következőket rendeli el:

<sup>1</sup> A rendelet hiteles szövegének a képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvének mellékletét képező papíralapú kihirdetett rendelet minősül.

<sup>2</sup> 2018. december 01-től, 2020. július 11-től, **2020. december 22-től** hatályos szöveg.

## I. Fejezet

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Általános előírások

##### 1. §

(1) Orosháza közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező SZ-1 jelű, a város igazgatási területére vonatkozó szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-1 terv),
- b) 2. mellékletét képező SZ-2 jelű, az SZ-1 terven „SZ-2 terv hatályos területe”-ként lehatárolt településrészen hatályos szabályozási tervben (továbbiakban: SZ-2 terv),
- c) 3. mellékletét képező, a szabályozási tervek jelmagyarázatát tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, Orosháza területére jellemző őshonos, vagy élőhelynek megfelelő fa- és cserjefaj listában
- e) 5. mellékletét képező, Állattartó melléképületek védőtávolságai táblázatban foglaltak szerint megengedett.

(2) E rendelet alkalmazása során „meglévő tanyás teleknek” minősül az ingatlan-nyilvántartásban 2017. január 1. napját megelőzően tanyaként szereplő telek.

## II. Fejezet

### RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

#### 2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

##### 2. §

(1) A közterület kiterjedését a szabályozási tervek ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:

- a) A terület szélességi méretének kótázott értéke (jelmagyarázat 1. pont) megmutatja, hogy milyen minimális közlekedési és közműsávot kell kialakítani.
- b) A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy magánutat kell kialakítani.
- c) Amely közterületre a tervlap nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Tervezett közterületként szabályozott telekrészen

- a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető,
- c) közterület felől kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,

- d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembe vételével létesítendő.
- (3) Közterületen épület (pl. árusító-, szolgáltató-pavilon) érvényes közterület alakítási terv alapján helyezhető el.
- (4) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és fejlesztése során
- a) a szabályozási tervekben szereplő Helyi jelentőségű védett természeti érték (jelmagyarázat 4.3.3 pont) és Védelemre javasolt természeti érték (jelmagyarázat 4.3.5 pont) megtartandó, szükség szerint kézi földmunka alkalmazásával,
  - b) érvényes közterület alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,
  - c) a szabályozási tervekben előírt Gyalogút (jelmagyarázat 2.4. pont), Kerékpárút tervezett tengelyvonal (jelmagyarázat 2.5 pont) keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő,
  - d) nyomvonalas létesítményhez oszlopsor csak érvényes közterület alakítási terv alapján létesíthető,
  - e) utcai zöldsáv biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.
- (5) Közterület zöldsávjaiban táj- és kertépítésszámítógépek által készített kivitelezési terv hiányában az érvényes közterület alakítási tervben szereplő, vagy az 4. melléklet szerinti fa- és cserjefajok alkalmazandók.

### **3. A tájkép alakítására vonatkozó előírások**

#### **3. §**

- (1) A szabályozási tervben lehatárolt Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (jelmagyarázat 4.2.9 pont) földrészelein az épületek külső megjelenésében kerülendő a feltűnő, tájidegen építési elemek, a mesterkélt, feltűnő színek (pl. kék, lila, rózsaszín). Homlokzatokon (falburkolat, tető) olyan színárnyalatok alkalmazandók, melyek a hagyományos építőanyagokra (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) és vakolatokra jellemzők.
- (2) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (jelmagyarázat 4.2.9 pont) földrészelei kivételével
- a) az SZ-2 terv hatályos területén és az azt övező 300 m széles területen belül legfeljebb 25 m teljes magassággal,
  - b) az a) bekezdésben foglalt területen kívül magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (3) Az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához szükséges infrastruktúra kiépítéséhez szükséges létesítés kivételével nem helyezhető el mikrohullámú telefontorony lakó-, vegyes és üdülőövezetekben.

### **4. Környezetvédelmi előírások**

#### **4. §<sup>3</sup>**

- (1) Az övezetekben és építési övezetekben az üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással. A „Kgl” jelű különleges beépítésre szánt gazdasági-lakó övezet zajvédelmi szempontból gazdasági területnek minősül.

<sup>3</sup> A rendelet 4. § (1) bekezdését módosította a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2020. december 22-től.

- (2) Hulladékudvar csak mezőgazdasági övezetben, gazdasági építési övezetben, hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben, és mezőgazdasági üzemi építési övezetben helyezhető el.
- (3) A szabályozási terven a szennyvíztisztító mű Kkö jelű építési övezete körül kijelölt Kkö 150 m jelű védőövezeten belül meglévő lakóépület nem bővíthető, a Kkö 300 m jelű védőövezeten belül új lakóépület nem létesíthető.
- (4) A veszélyes üzem szabályozási terven megjelölt:
- belső veszélyességi övezetén belül új építésű huzamos tartózkodásra szolgáló épület – a veszélyes üzem gazdasági tevékenységét szolgálók kivételével – nem helyezhető el, új munkahely nem létesíthető, parkolóhely nem jelölhető ki;
  - középső veszélyességi övezetén belül új közterületek, közösségi létesítmények, kiskereskedelmi üzletek nem létesíthetők;
  - külső veszélyességi övezetén belül tömegtartózkodásra szolgáló építmények nem létesíthetők.
- (5) Állattartó építmények az 5. melléklet szerinti telepítési feltételekkel helyezendők el.
- (6) Trágyatároló nem helyezhető el vegyes, nagyvárosias lakó, kisvárosias lakó, kertvárosias lakó, üdülő- és különleges strand övezetben.
- (7) Építési telken belüli védőterületen a 4. mellékletben felsorolt fa- és cserjefajtákból választott növényállomány valósuljon meg.
- (8) Előkerthez csatlakozó új épület létesítése vagy közterület felőli építési vonalon történő bővítése során az előkertben legalább 1 db előnevelt fa ültetése kötelező a 4. mellékletben felsorolt fafajták közül.
- (9) Az előkerteket díszkertként kell kialakítani és fenntartani. Előkertben parkolóhelyek megfelelő növényzet (pl. fa, cserje, lugas) telepítésével alakíthatók ki, parkolóhelyenként legalább 1 db előnevelt fa ültetése kötelező a 4. mellékletben felsorolt fafajták közül.

## **5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **5. §**

- (1) A szabályozási terven lehatárolt Belvízjárta területen (jelmagyarázat 5.9 pont) a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületrész földszinti padlószintje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ezek hiányában a csatlakozó rendezett terep szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön. Terepszint alatti épületszint nem építhető, a lábazat és a talajvíz-szigetelések víznyomás ellen méretezendők, ha geotechnikai jelentés ekként javasolja.
- (2) Kiscsákó külterületrész az országos vízminőség-védelmi övezettel érintett, ezért területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.
- (3) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó gyopárosi tőrendszer környezetében kijelölt V 500 m jelű védőövezeten belül
- a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
  - nem helyezhető el bűz kibocsátással járó, környezeti hatásvizsgálat kötelező, vagy egységes környezethasználati engedély kötelező tevékenység építménye.

## **6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (telekalakítás,**

## **településrendezési kötelezések)**

### **6. §**

(1) Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti telekalakítása akkor is megengedett, s az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknél nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.

(2) Az építési telkek tömbjeinek gazdaságos felhasználását és a telekcsoport célszerű átosztását szolgálja a Közforgalom elől el nem zárt magánút irányadó határa (jelmagyarázat 1.9 pont) jelölése a szabályozási tervben, amelytől a telekalakítás során eltérni csak az egész telektömbre vonatkozó Beépítési terv, valamint szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési tanulmányterv alapján szabad.

(3) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg azon ingatlanokon, melyeket a szabályozási terv a közlekedési nyomvonalak biztosítására, közterület bővítésre jelöl, közintézmény fejlesztésre, közműfejlesztésre vagy Ipari Park bővítésre szán. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

(4) A tervszerű telekgazdálkodást célozza a szabályozási terven jelölt beépítési kötelezettség (jelmagyarázat 7.6 pont)

(5) Beültetési kötelezettséggel érintett területen (jelmagyarázat 7.8 pont) kert- és tájépítész által készített kiviteli terv szerinti, vagy a 4. mellékletben felsorolt fa- és cserjefajtákból választott növényállomány valósuljon meg. A területen telekalakítás úgy történjen, hogy az egyes telkekre eső beültetési kötelezettséggel érintett terület ne haladja meg a telkekre előírt legkisebb zöldfelület területét.

## **7. Közművek előírásai**

### **7. §**

(1) Teljes közműellátottság szükséges az Ln, Lk, Vt, Vi, Kgl és Kst jelű építési övezetek építési telkein létesülő épülethez, kivéve a közel nulla energiaigényű épületet, melyhez energia közműellátás nem kötelező.

(2) Az (1) bekezdésben nem szereplő építési övezet *belterületi* fekvésű telkén létesülő épülethez előírt közműellátás:

- a) távhőszolgáltatás, ha a hálózat elérhető és a telek ellátása a hálózat kapacitásában tervezve van,
- b) villamos-energia közüzemi, közcélú, vagy alternatív energiaforrásból való biztosítása,
- c) ivóvíz közüzemi vagy közcélú biztosítása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 50 méteren belül adott, egyébként elegendő, ha a telken vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül ivóvíz minőségű vizet szolgáltató közcélú kút van,
- d) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 m-en belül adott, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
- e) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása, ha az kiépített, vagy 20 m-en belül rá lehet csatlakozni, egyébként a telek 20 %-ot meghaladó beépítettsége esetén a beépített terület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> zárt csapadékvíz-tárolót (ciszternát vagy mobil tárolót) kell biztosítani,
- f) Lng alövezetben elegendő a villamosenergia-ellátás és a csapadékvíz-elvezetés biztosítása.

(3) Az (1) bekezdésben nem szereplő építési övezet *külterületi* fekvésű telkén létesülő épülethez előírt közműellátás:

- a) villamos-energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, vagy alternatív

- energiaforrás alkalmazandó,
- b) ivóvíz közüzemi vagy közcélú ellátása, vagy elegendő, ha a telken vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van, ezek hiányában legalább 3 napi ivóvízhasználatra méretezett ivóvíztárolót (épített vagy mobil tárolót) kell létesíteni,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi megoldás (tisztítómű, zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás) alkalmazandó,
  - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli tárolás és elszikkasztás is alkalmazható.
- (4) Térszint alatti vezeték-elhelyezés alkalmazandó a villamosenergia-ellátás és a hírközlés új nyomvonal-szakaszain a belterületen.

## **8. Építés, telekhasználat általános szabályai**

### **8. §**

- (1) Terepszint alatti építés az építési helyen belül, annak egész területén megengedett.
- (2) Fát, 3,0 méternél magasabbra növe fásszárú bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább a fa várható koronaátmérője felének megfelelő távolságra, épülettől legalább 3,0 méterre kell ültetni.
- (3) A Magyar Honvédség Békéscsaba MJV igazgatási területén lévő távolfelderítő radarberendezése korlátozásmentes működése érdekében a középmagas vagy ennél magasabb építmények elhelyezése esetén egyedileg vizsgálni kell a megvalósíthatóság feltételeit.

## **9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **9. §**

Orosháza Város az I. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményei:

- a) *Riasztás*: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítási módja a lakosság körében a elsősorban közérdekű közlemény közzétételével, valamint a lakossági riasztó rendszer eszközeivel, elektronikus hírközléssel, hangosbemondóval, hívvivővel és falragaszokkal.
- b) *Lakosságvédelmi módszer*: a kockázatbecslésben megállapított alábbi veszélyeztető tényezőknek megfelelően elsősorban *elzárkóztatás, szükség esetén kitelepítés*:
  - ba) belvíz
  - bb) rendkívüli időjárás
  - bc) más létesítmény (ipari, mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba kerülésének kockázata
  - bd) veszélyes áruk szállítása
  - be) jelentős forgalom
  - bf) nagy kiterjedésű tűz
- c) *Felkészítés*:
  - ca) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
  - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,

- cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
- d) **Védekezés:**
  - da) települési polgári védelmi szervezet gyakoroltatás és szükség szerinti bevonása a védekezésbe,
  - db) járási mentőcsoport bevonása,
  - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése.
- e) *Induló katasztrófavédelmi készlet*: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

### III. Fejezet

## RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 10. *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

#### 10. § <sup>4</sup>

- (1) Építési övezetek előírásait a szabályozási tervek állapítják meg az e rendelet 3. mellékletében szereplő jelmagyarázatnak megfelelően.
- (2) Az építési helyen, építési határvonalon belül több épület is elhelyezhető. Lakó-, üdülő- és településközpont övezetben
  - a) a fő rendeltetést tartalmazó második és további épület elhelyezésének feltétele, hogy mindegyikhez biztosítva legyen a legkisebb kialakítható telekterületnek legalább a 75 %-a,
  - b) fő rendeltetést tartalmazó épület elsőként a közút, vagy – ennek hiányában – a magánút felőli építési határvonalon létesüljön.
- (3) Beépítési módra vonatkozó helyi szabályok:
  - a) „*Telepszerű*” beépítési módhoz tartozó építési hely a telekhatároktól 3,5 m távolságra lévő telekrész, de kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalhatárra is lehet építeni.
  - b) „*Kialakult*” beépítési mód szabályai:
    - ba) Az építmények elhelyezési módja zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadon álló építési mód szerint is megengedett a meglévő beépítési móddal megegyezően, vagy a telektömbben kialakult jellemző mód szerint.
    - bb) Az épület-elhelyezés módja a 10,0 méter átlagszélességet el nem érő telken csak zárt sorú lehet.
    - bc) Szabadon álló épület-elhelyezés a legalább 14,0 méter átlagszélességű telken megengedett.
    - bd) Az adott telken, vagy a telekhatáron meglévő tűzfal takarandó, ha a műszaki lehetőség és az építési program ezt nem zárja ki.
    - be) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.
  - c) „*Oldalhatáron álló*” építési helyen belül egyéb jogszabályok betartásával szabadon álló beépítés is megengedett, ha egyéb építési előírásoknak megfelel.

---

<sup>4</sup> A rendelet 10. § (6) bekezdését módosította a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2020. december 22-től.

- d) „Ikres” építési helyen belül szabadon álló beépítési mód is megengedett, ha a telekhatáron nem marad takaratlan tűzfal.
- e) „Zártsorú” beépítési mód helyi előírásai:
- ea) Építési helynek minősül a közút vagy magánút felőli építési határvonaltól számított 15,0 m széles telekrész és a hátsókertig terjedő telekrésznek a D-i irányhoz közelebb eső oldalhatártól legalább 4 m-re lévő része.
  - eb) A közút vagy magánút felőli építési határvonalon álló beépítésben, valamelyik oldalhatár mentén, vagy köztes szakaszon képezhető egy legalább 4,0 méteres épületköz későbbi beépítési ütem céljára.
- (4) *Elő-, oldal- és hátsókert helyi előírásai:*
- a) Lakó-, üdülő- és településközponti övezetekben, ha szabályozási terv másként nem rendel, az elsőként létesülő fő rendeltetésű épületnek a homlokzati hossz legalább 1/3-án az előkert vonalán kell elhelyezkednie, más építési övezetekben az előkert-méret az építési helynek a közterület vagy magánút felőli minimális távolságát jelöli. Utcavonalra nem merőleges oldalhatáron történő épületelhelyezés esetében legalább az épület sarokpontjának kell az előkertvonalon állnia.
  - b) Az *előkert* mérete lakó- üdülő- és vegyes építési övezetben – ha a szabályozási terv másként nem rendel – túlnyomórészt beépített telektömb esetén az adott utca mentén jellemzően kialakult mérethez igazodó, a túlnyomórészt beépítetlen telektömbben 5,0-6,0 méter közötti érték. Létesíthető 5,0-6,0 méter közötti méretű előkert abban az esetben is, ha a határoló közút szélessége kevesebb 12,0 méternél. Gazdasági és különleges építési övezetben – ha szabályozási terv másként nem rendel – a területhasználat sajátosságainak megfelelő előkert alakítható ki.
  - c) Megengedett az előkert méret növelése a telken, vagy a telek előtti közterületen meglévő értékes fa megmaradása érdekében, a törzstől számított 5 méter mértékig.
  - d) *Oldalkert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli – az országos előírások szerint állapítandó meg, „*Kialakult*” beépítési módú övezetben a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett.
  - e) A *hátsókert* legkisebb mérete – ha szabályozási terv másként nem jelöli –
    - ea) a 35,0 méternél hosszabb méretű telken az országos előírások szerint állapítandó meg,
    - eb) a 35,0 méternél nem hosszabb telken 0,0 m, vagy legalább 3,0 m,
    - ec) „*Kialakult*” beépítési módú övezetben az ea)-eb) pont szerinti méret, vagy a telektömbben jellemző méret alkalmazása is megengedett.
  - f) A hátsó telekhatáron álló épülethatároló fal tűzfalként alakítandó ki, legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (5) *Telekalkítás helyi előírásai*
- a) A kialakítható telek legkisebb területére vonatkozó előírás csak telekalkítás során kötelező, a már kialakult építési telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha tilalommal nem terheltek és egyéb építési szabályok teljesülnek.
  - b) Úszótelek, nyúlványos telek a vonatkozó egyéb jogszabálynak megfelelően bármely építési övezetben létesíthető.
- (6) *Megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület helyi előírásai:*  
Az építési telken az országos jogszabály szerinti legkisebb zöldfelület biztosítandó, kivéve a 80 % megengedett legnagyobb beépítettséggel szabályozott ipari övezetet, amelyben a telekre előírt legkisebb zöldfelület 10 %, az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb érték, az állami



főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal BE/12/20-7/2017 számú engedélye alapján.

(7) *Megengedett épületmagasság helyi előírásai:*

- a) Építmény megengedett legnagyobb épületmagassága a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 méter magasságig növelhető, ha az elhelyezendő funkcióhoz feltétlenül szükséges,
  - aa) ipari, kereskedelmi szolgáltató vagy különleges mezőgazdasági üzemi övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
  - ab) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
  - ac) csúszda, kilátó esetében.
- b) Az előírt legkisebb épületmagassági érték betartása telepszerű és kialakult beépítési módú övezetben, továbbá a lakó-, üdülő- vagy településközpont övezet telkén megvalósuló második és további épület esetében nem kötelező.
- c) A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet telkén megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy – ennek hiányában – a feltáró magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.
- d) Az előírt épületmagassági határértékeket nem teljesítő, a korábbi jogszabályok szerint létesített meglévő épület épületmagassága csak a határértékek teljesülésének irányába változtatható.

**11. Nagyvárosias lakóövezet (Ln, Lng) részletes előírásai**

**11. §**

(1) Az Ln övezet sajátos előírásai:

- a) Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség az övezet egész területére értendő.
- c) A zöldfelületi fedettséget az övezet egészén, a vele határos közkert-területtel együttesen kell biztosítani, két építési övezettel is határos közkert területét az építési övezetek területének arányában megosztva kell beszámítani.
- d) Úszótelken vagy közterületen álló, iparosított technológiával épített lakóépület hőtechnikai korszerűsítésével egybekötött bővítése az övezetben előírt beépítettségi határérték keretei között, egyéb előírások betartása mellett, a beépítettség számításakor figyelembe vett falsík legfeljebb 3 m-rel való kiléptetésével megengedett, az úszótelek az új határolófalhoz igazítható.

(2) Lng jelű alövezet sajátos előírásai:

- a) Az alövezet a nagyvárosias lakóterületet kiszolgáló sorgarázsok, tömbgarázsok elhelyezésére szolgál.
- b) Az alövezetben a rendezési tervben kijelölt építési helyen belül és a meglévő épületek helyén sorgarázsok, garázsudvarok ütemezve is megépíthetők a teljes megvalósulásra vonatkozó építési engedély alapján.

## **12. Kisvárosias lakóövezet (Lk, Lkg) részletes előírásai**

### **12. §**

- (1) Az övezetben nem helyezhető el húsfüstölő, siló, gáztároló, új üzemanyagtöltő állomás, új önkiszolgáló autómosó.
- (2) Lkg jelű alövezet sajátos előírásai:
  - a) Az alövezet a kisvárosias lakóterületet kiszolgáló sorgarázsok, tömbgarázsok elhelyezésére szolgál.
  - b) Az alövezetben a rendezési tervben kijelölt építési helyen belül és a meglévő épületek helyén sorgarázsok, garázsudvarok ütemezve is megépíthetők a teljes megvalósulásra vonatkozó építési engedély alapján.

## **13. Kertvárosias lakóövezet (Lke) részletes előírásai**

### **13. §**

Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás, önkiszolgáló autómosó, húsfüstölő, siló.

## **14. Falusias lakóövezet (Lf, Lfk) részletes előírásai**

### **14. §**

- (1) Az övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú tevékenységek technológiai közül – a létesítmény fűtési célú technológiájának kivételével – csak azok telepíthetők az övezetben, amelyeknél a tervezett légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.

## **15. Településközpont övezet (Vt, Vt\*) részletes előírásai**

### **15. §**

- (1) A Vt és Vt\* övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó.
- (2) A Vt\* alövezetben vendéglátóhely kizárólag szálláshely-szolgáltató rendeltetési egységgel együtt helyezhető el.

## **16. Intézmény övezet (Vi) részletes előírásai**

### **16. §**

- (1) Az övezetben nem helyezhető el önkiszolgáló autómosó, diszkó.
- (2) Lakás a földszint és az alagsor kivételével elhelyezhető az épület összes szintterületének legfeljebb 50 %-án.

## **17. Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) részletes előírásai**

### **17. §**

- (1) Az övezetre az országos előírások érvényesek, de gazdasági (gyártási, raktározási, szolgáltatási) és hulladékgazdálkodási tevékenység végzése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkor jogszabály szerint
  - a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött;
  - b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(2) Az övezet telkének lakótelekkel közös határán nyílásmentes épület, vagy zárt kerítés álljon, a telek zöldfelülete legalább részben a zárt kerítés mellett legyen biztosítva.

## **18. Ipari övezet (Gip) részletes előírásai**

### **18. §**

Az övezet gazdasági célú felhasználására az országos előírások érvényesítendő, hulladékgazdálkodási tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterülete nem terjedhet túl az övezet határán.

## **19. Üdülőövezetek (Üü, Üüi, Üüs, Üh) részletes előírásai**

### **19. §**

- (1) a) Az üdülőövezetekben kemping nem helyezhető el.  
b) Üdülőövezetben meglévő lakóépület szintterületének növelése csak üdülési célra megengedett.
- (2) Az Üü üdülőházas övezetben legfeljebb 4 db, az Üh hétvégi övezetben legfeljebb 2 db üdülőegység helyezhető el.
- (3) Üüi intenzív beépítésű üdülőházas alövezetben az üdülőegységek száma nem korlátozott, egy gondnoki lakás elhelyezhető, az üdülőterületet használók számára ellátást nyújtó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális, egészségügyi, szociális, oktatási és sporttevékenység építményeinek elhelyezése megengedett.
- (4) Üüs speciális üdülőházas alövezet sajátos előírásai:
  - a) Telekalakítás a szabályozási tervben javasolt telekhatáron történjen, ettől eltérő telekalakítás akkor megengedett, ha a telekalakításba bevont telkekre előírt beültetési kötelezettség területe nem csökken és a keletkező telkek mindegyikének átlagszélessége eléri a 25 métert.
  - b) Építési helynek tekintendő a telek homlokvonalától számított 60 méter hosszúságú, elő- és oldalkerttel csökkentett földrészlet.
  - c) A beültetési kötelezettségű terület előírt növénytelepítése a beépítés feltétele.

## **20. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (Sp, KEn, Hull, Mü, Kkö, Nk, Kgl, Kc, Kst, Kör, Kip) részletes előírásai <sup>5</sup>**

### **20. § <sup>6</sup>**

- (1) Az „Sp” jelű különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezetben sportlétesítmények és kiszolgáló, valamint üzemviteli épületek, öltözőépületek, vendéglátóegységek és klubépületek helyezhetők el. A klubépület a szintterület legfeljebb 50 %-áig szálláshelyet is tartalmazhat.
  - (1a) A „KEn” jelű különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetben az alaprendeltetés szerinti, egyéb engedélyekben rögzített tevékenység végezhető és annak építményei helyezhetők el.
  - (2) A „Hull” jelű különleges hulladékkezelő, -lerakó övezetben az egyéb engedélyekben rögzített rendeltetéshez szükséges, valamint a rekultivációt szolgáló építmények helyezhetők el

<sup>5</sup> A rendelet 20. alcímét módosította a 24/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2018. december 01-től.

<sup>6</sup> A rendelet 20. §-át (1a) bekezdéssel kiegészítette és szövegét megállapította a 24/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2018. december 01-től.

(3) Az „Mü” jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a mezőgazdasághoz és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás, tárolás, állattartás, gépjavítás építményei, valamint

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, hulladékgazdálkodási tevékenység építményei,
- b) lovasturizmus építményei,
- c) vendéglátóegység,
- d) szálláshely,
- e) az övezetben dolgozókat kiszolgáló épület, benne legfeljebb 10 db lakásegység

helyezhető el.

(4) A „Kkö” jelű különleges közüzemi övezetben vízgazdálkodási, településgazdálkodási építmények, a város ellátását szolgáló víziközmű, villamos- és földgázenergia létesítmények, továbbá a megújuló energiaellátás építményei helyezhetők el.

(5) A „Kgl” jelű különleges gazdasági lakó övezetben mindazon épületek és építmények elhelyezhetők, amelyek a kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken megengedettek. A sajátos helyi előírások:

- a) Lakóépület építése, bővítése, felújítása esetén az épületek belső helyiségeiben teljesüljenek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. sz. táblázata szerint megengedett zajterhelésre vonatkozó zajterhelési határértékek a meglévő külső üzemi eredetű zajterhelés mellett.
- b) Az 5033; 5034; 5035; 5036; 5037; 5038; 5039; 5059; 5060; 5061; 5062; helyrajzi szám alatti telkeken új lakóépület nem építhető, a korábban érvényes előírások szerint kialakult lakóépületek az a) pontban foglalt feltétellel bővíthetők egy alkalommal, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> szintterülettel.

(6) A „Kip” jelű különleges tudományos ipari park övezetben a gazdasági kutatás-fejlesztés, a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás épületei, sportlétesítmények és lakások, továbbá a működéshez szükséges kiszolgáló- és üzemviteli létesítmények helyezhetők el.

(7) A „Kc” jelű különleges kemping övezet üdülőtábor és kemping elhelyezésére szolgál. Az alaprendeltetéshez kapcsolódó üzemviteli, fogadó-, főző- és tisztálkodó, szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátási és sportolási célú építmények elhelyezhetők.

(8) A „Kst” jelű különleges strand övezetben az alaprendeltetéshez szükséges építmények, továbbá

- a) termálfürdő épületek,
- b) vízgyógyászati-fizioterápiás épületek,
- c) üdülő-, és gyógyszálló épületek,
- d) rekreációs szabadidős tevékenység építményei,
- e) kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási célú építmények
- f) strandolókat kiszolgáló pavilonok
- g) medencék

helyezhetők el.

(9) Az „Nk” jelű különleges növénykert övezetben arborétum, faiskolai telephely, kertészet és kiszolgáló, valamint üzemviteli épületeik, továbbá irodaépület, legfeljebb 2 db szolgálati lakást tartalmazó lakó- vagy lakó-gazdasági épület és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi célú épület helyezhető el.

(10) A „Kör” jelű különleges örökségvédelmi övezetben Orosháza örökségvédelmét bemutató, illusztráló, valamint rendezvények lebonyolításához szükséges építmények helyezhetők el.

## **21. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

### **21. §**

- (1) Beépítésre nem szánt övezet telkén az épület – ha a szabályozási terv másként nem rendel –
- a) közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre,
  - b) közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre,
  - c) egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
  - d) szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre helyezendő el.
- (2) Beépítésre nem szánt övezetben – ha egyéb jogszabály másként nem rendel – a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter, amely a rendeltetéshez feltétlenül szükséges, de legfeljebb 25,0 m magasságig emelhető
- a) mezőgazdasági vagy erdőgazdasági technológiai okból,
  - b) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,
  - c) hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
  - d) kilátó esetében.
- (3) A (2) bekezdésben előírt épületmagassági határértéket túllépő, a korábban érvényes előírások szerint kialakult épület épületmagassága tovább nem növelhető.
- (4) 1,0 hektárnál nem nagyobb szilárdásvány bánya egyéb jogszabályban előírt engedélyezési eljárás keretében, az országos ökológiai hálózaton és a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-en kívül fekvő, szántó művelésű területen létesíthető.

## **22. Közlekedési és közműterület (KÖu, KÖk)**

### **22. §**

- (1) Az átmenő forgalmat bonyolító utak területe közúti közlekedési és közműterületnek minősül.
- (2) A „KÖu” jelű közúti közlekedési övezet alövezetei:
- a) „KÖu-1” jelű gyorsforgalmi út alövezet,
  - b) „KÖu-2” jelű országos másodrendű főút alövezet,
  - c) „KÖu-3” jelű országos mellékút, városi forgalmi út alövezet,
  - d) „KÖu-4” jelű települési gyűjtőút alövezet,
  - e) „KÖu-5” jelű hálózati jelentőségű kiszolgáló út alövezet,
  - f) „KÖu-6” jelű parkoló utca, közcélú parkoló alövezet.
- (3) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott és tervezett utak kiszolgáló utak, melyek átmenő forgalomra nem szolgálnak.
- (4) Közút céljára leszabályozott építési telken építési munka akkor végezhető, ha a leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.
- (5) Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.
- (6) Egy építési telek megközelítése céljából csak egy magánút létesíthető, kizárólag abban az esetben, ha a telek közúti kapcsolata nem biztosított.
- (7) A beépítésre szánt rendeltetésű telektömbök belsejének feltárására kiszolgáló magánutak létesíthetők.
- a) Az útterület-szélesség – ha szabályozási terv másként nem rendel – 1 db telek megközelítése esetén legalább 4,0 méter, 2-7 db telek

megközelítésekor legalább 8,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor pedig legalább 12,0 méter.

b) Zsákutca kialakítása esetén kis-tehergépjárművek számára legalább 7 méter belső ívsugarú fordulót (kör-, vagy Y- fordulót) biztosítani kell.

(8) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

(9) A gyalogút (jelmagyarázat 2.4 pont) és kerékpárút (jelmagyarázat 2.5 pont) szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala pontosítását az érintett telkek részletesebb tervműveleteiben (közlekedési tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) el kell végezni. A közút mentén kijelölt kerékpárút annak bármelyik oldalán vezethető, egyéb szakaszokon az előírt nyomvonal 50-50 méteres kísérő sávján belül alakítandó ki.

(10) A szabályozási terven bejegyzett „M47 gyorsforgalmi út” és „Tervezett másodrendű főút” távlatban tervezett útnyomvonalait kísérő 200-200 és 100-100 méter széles sávban csak az utak megvalósítását szolgáló építmények helyezhetők el.

(11) A „KÖk” jelű kötöttpályás közlekedési és közműövezetre a vasúti közlekedési terület országos előírásai érvényesek. Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.

### **23. Zöldterület (Zkk, Zkp)**

#### **23. §**

(1) Zöldterületnek minősülnek a „Zkk” jelű közkertek és „Zkp” jelű közparkok.

(2) Zöldterület kialakítása kert- és tájépítész által készített kiviteli terv szerint vagy – a fásszárú növények tekintetében – a 4. mellékletben felsorolt fa- és cserjefajtákból választott növényállományból valósuljon meg

### **24. Erdőterület (Ev, Eg, Ek)**

#### **24. §**

Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdőövezetbe, „Eg” jelű gazdasági erdőövezetbe és „Ek” jelű közjóléti erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendőek.

### **25. Mezőgazdasági terület (Mk, Má, Mát)**

#### **25. § <sup>7</sup>**

(1) Az „Mk” jelű övezet az általános előírások szerinti „kertes”, az „Má” és „Mát” jelűek pedig az „általános” mezőgazdasági területi kategóriába tartoznak.

(2) „Mát” jelű Természetes gyepek sajátos felhasználású általános mezőgazdasági övezetben

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %;

b) birtokközpont nem helyezhető el;

c) egyéb engedély alapján gyepek repülőtér, melynek telkén legfeljebb 300 m<sup>2</sup> szintterületű kiszolgáló épület helyezhető el.

(3) Az állami főépítész jogkörében eljáró Békés Megyei Kormányhivatal BE/12/20-7/2017 számú engedélye alapján *birtokközpont* az általános szabályokban foglaltakon túlmenően, az országos településrendezési követelményeknél

<sup>7</sup> A rendelet 25. § (3) bekezdését módosította a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2020. december 22-től.

megengedőbb módon, a 3700 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az *meglévő tanyás telek*.

## **26. Vízgazdálkodási terület**

### **26. §**

(1) A vízgazdálkodási terület „V” jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, valamint az állóvizek medrét és parti sávját foglalja magában.

(2) A vízgazdálkodási övezetre megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, amely az adott övezet területére értendő.

## **27. Természetközeli terület**

### **27. §**

A „Tk” jelű természet-közeli övezetbe tartoznak a nádas és mocsár használatú földrészletek, melyekre a vonatkozó országos előírások érvényesítendők.

## **28. Beépítésre nem szánt különleges terület (T, B, Ktb, Ktf, Hv)**

### **28. §**

(1) „T” jelű különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el. Övezeti előírások:

a) A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t.

b) A talapzat fölötti 2,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m<sup>3</sup> légtérfogatot és 3,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.

c) A megengedett legnagyobb beépítettség 10 %.

(2) „B” jelű különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló övezetben a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 1 %.

(3) A „Ktb” jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér övezetben a rendeltetészerű használat (lakosság szabadtéri rendezvényei, találkozók, pihenő- és játszóhelye) építményei helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 5 %.

(4) A „Ktf” jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány övezetben a rendeltetészerű használat (lakosság szabadtéri pihenése, testedzése, gyerekek játszóhelye) építményei helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 5 %.

(5) A „Hv” jelű különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági övezetben a rendeltetészerű használatot szolgáló építmények helyezhetők el. A megengedett legnagyobb beépítettség 10 %.

## **IV. Fejezet**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## **29. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések**

### **29. §**

(1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építető számára kedvezőbbek.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2011. (V. 30.) önkormányzati rendelete.

Orosháza, 2017. március 31.

**Dávid Zoltán**  
polgármester

**Dr. Horváthné dr. Barta Edit**  
jegyző

Kihirdetve: 2017. március 31. napján.

**Dr. Horváthné dr. Barta Edit**  
jegyző



**1. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.)  
önkormányzati rendelethez: <sup>8</sup>.**

---

<sup>8</sup> A rendelet 1. melléklete a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelet 4. § a) pontja alapján, annak 1. melléklete szerint módosul, hatályos 2021. december 22-től.

**2. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.)  
önkormányzati rendelethez:<sup>9</sup>,  
SZ-2 Szabályozási terv**

---

<sup>9</sup> A rendelet 2. melléklete a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja alapján, annak 2. melléklete szerint módosul, hatályos 2021. december 22-től.

### 3. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletéhez: <sup>10</sup>, <sup>11</sup>, <sup>12</sup>,

#### Szabályozási tervek jelmagyarázata

#### 1. Övezeti kódjelek

##### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELKÓDJA, BETŰ JELEK







Lk-1234 a betűjel azt jelzi, hogy az építési övezet melyik övezetbe vagy alövezetbe tartozik:

Ln	nagyvárosias lakóövezet
Lng	nagyvárosias lakóterületen belüli garázsépítési alövezet
Lk	kisvárosias lakóövezet
Lkg	kisvárosias lakóövezeten belüli garázsépítési alövezet
Lke	kertvárosias lakóövezet
Lf	falusias lakóövezet
Lfk	falusias lakóövezet külterületi fekvésű alövezet
Vt	településközpont (vegyes) övezet
Vi	intézményi (vegyes) övezet
Gksz	kereskedelmi szolgáltató övezet
Gip	ipari övezet
Üü	üdülőházas övezet
Üüi	üdülőházas övezeten belüli intenzív beépítésű alövezet
Üüs	üdülőházas övezeten belüli speciális alövezet
Üh	hétvégiházas övezet
Sp	különleges nagy kiterjedésű sportolási célú övezet
KEen	különleges kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet
Hull	különleges hulladékkezelő, -lerakó övezet
Mü	különleges mezőgazdasági üzemi övezet
Kkö	különleges közüzemi övezet
Kgl	különleges gazdasági lakó övezet
Kip	különleges tudományos ipari park övezet
Kc	különleges kemping övezet
Kst	különleges strand övezet
Nk	különleges növénykert övezet
Kör	különleges örökségvédelmi övezet

##### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu	közüti közlekedési övezet
	KÖu1 - gyorsforgalmi út alövezet
	KÖu2 - országos másodrendű főút alövezet
	KÖu3 - országos mellékút, városi forgalmi út alövezet
	KÖu4 - városi gyűjtőút alövezet
	KÖu5 - hálózati jelentőségű kiszolgáló út alövezet
	KÖu6 - parkoló utca, közcélú parkoló alövezet
KÖk	kötőpályás közlekedési övezet
Zkk	közkert övezet
Zkp	közpark övezet
Ev	védelmi erdőövezet
Eg	gazdasági erdőövezet
Ek	köziéleti erdőövezet
Tk	természetközeli övezet
V	vizgazdálkodási övezet
Mk	kertes mezőgazdasági övezet
Má	általános mezőgazdasági övezet
Mát	természetes gyepek sajátos használatú általános mezőgazdasági övezet
T*	különleges beépítésre nem szánt temető övezet
B	különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló övezet
Ktb	különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér övezet
Ktf	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány övezet

##### ALAPTÉRKÉPI JELKULCS

	Igazgatási terület határa
	Belterületi határ
	Földrészlet határ
	Épület
	Házszám
	Helyrajzi szám

##### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELKÓDJA, SZÁMJELE

Lk-134 az első szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen

beépítési mód alkalmazandó

1	telepszerű
2	szabadonálló
3	oldalhatáron álló
4	ikresített
5	zárt sorú (félleg zárt sorú)

0 kialakult

Lk-234 a második szám azt jelzi, hogy az építési övezetben

mennyi a kialakítható építési telek legkisebb területe

1	200 m <sup>2</sup>
2	300 m <sup>2</sup>
3	400 m <sup>2</sup>
4	500 m <sup>2</sup>
5	700 m <sup>2</sup>
6	900 m <sup>2</sup>
7	1100 m <sup>2</sup>
8	2000 m <sup>2</sup>
9	4000 m <sup>2</sup>

0 kialakult, adottságtól függő

Lk-1234 a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi

a megengedett legnagyobb beépítettség, az előírt érték zárt sorú

beépítés esetén, a saroktelken az előírt érték 10%-kal, de legfeljebb

az OTÉK szerinti maximum értékig megemelhető

1	10%
2	20%
3	30%
4	40%
5	50%
6	60%
7	80%
8	3%
9	5%

0 kialakult, az országos előírásokban megengedett mértékig növelhető

Lk-1234 a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben

mennyi a megengedett legkisebb/legnagyobb épületmagasság

1	max. 3,0 m
2	max. 4,0 m
3	max. 5,0* m
4	max. 6,0* m
5	max. 7,20* m
6	5,0**-8,5* m
7	6,0**-11,0* m
8	8,5**-13,5 m
9	10,0**-16,0 m

0 kialakult adottsághoz illeszkedve

\* A kisvárosias, a kertvárosias és a falusias lakóövezet, továbbá az üdülő- vagy településközpont övezet telken megvalósuló második és további épület esetében a legnagyobb megengedett épületmagasság értéke 4,5 m, kivéve a telekhez csatlakozó közút vagy - ennek hiányában - a feltáró magánút felőli építési határvonalra telepített épületet, amelyre az övezetben előírt érték vonatkozik.

\*\* telepszerű és kialakult beépítési módú övezetben, továbbá a lakó-, üdülő- vagy településközpont övezet telken megvalósuló második és további épület esetében a megengedett legkisebb épületmagasság nem kötelező





<sup>10</sup> A rendelet 3. mellékletének 1. pontját módosította a 24/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. melléklete, hatályos 2018. december 01-től.

<sup>11</sup> A rendelet 3. melléklete a 11/2020. (VII.10.) önkormányzati rendelet 1.§ c.) pontja alapján, annak 3. melléklete szerint módosul, hatályos 2020. július 11-től.

<sup>12</sup> A rendelet 3. melléklete a 23/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelet 4. § c) pontja alapján, annak 3. melléklete szerint módosul, hatályos 2021. december 22-től.


## 2. SZ-1 Szabályozási terv

### A A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI



-  1 Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
-  2 Szabályozási szélesség
-  3 Építési övezet, övezet határa
-  4 Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)

### B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

#### 1 Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

-  1.6 Építési telken belüli védőterület




#### 2 Egyéb szabályozási elemek

-  2.5 Kerékpárút
-  2.7 Kötőtpályás tömegközlekedés

### C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG




#### 3 Örökségvédelem

##### 3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem







-  3.1.5 Műemlék
-  3.1.7 Műemléki környezet határa
-  3.1.16 Régészeti lelőhely határa

#### 4 Táj- és természetvédelem



##### 4.1 Nemzetközi táj- és természetvédelem

-  4.1.1 Natura 2000 terület
-  Különleges természetmegőrzési
-  Különleges madárvédelmi






##### 4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem

-  4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" védett szikes tó)
-  4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ("ex lege" védett kunhalom)
-  4.2.6 Országos ökológiai hálózat - magterület határa
-  4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
-  4.2.8 Országos ökológiai hálózat - puffertérület határa
-  4.2.9 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület











##### 4.3 Helyi táj- és természetvédelem

-  4.3.1 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték




#### 5 Egyéb korlátozó tényezők

-  5.9 Belvízjárta terület
-  5.12 Bányatelek határa
-  5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
-  5.18 Közúti érdekelttségű területsáv határa
-  5.19 Vasúti védősáv






#### 6 Közművek korlátozásai

-  6.2 Szennyvíztisztómű
-  6.5 Villamos energia átviteli hálózat (400kV, 2x35,0m védősáv)
-  6.7 Villamos energia főelosztó hálózat (120kV, 2x19,0m védősáv)
-  6.10 Nagynyomású földgázszállító-vezeték
-  6.17 Transzformátor-állomás neve, száma
-  6.18 Villamosenergia közép feszültségű hálózat
-  6.19 Villamosenergia kisfeszültségű hálózat
-  6.20 MOL termékvezeték és villamosenergia vezeték biztonsági sávval
-  6.21 MOL mélyfúrású kutak és védőövezetük
-  6.22 Külterületi ivóvíz vezeték

#### 7 Egyes sajátos jogintézmények





-  7.1 SZ-2 szabályozási terv érvényes határa
-  7.8 Beültetési kötelezettséggel érintett terület
-  7.9 Tervezett belterületi határ

#### Alaptérképi jelkulcs

-  Belterületi határ
-  Igazgatási terület határa
-  Földrészlet határ
-  Házsáv
-  Helyrajzi szám








### 3. SZ-2 Szabályozási terv

#### A A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI






-  Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele (a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezet, övezet azonosítása)

#### B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

##### 1 Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

-  1.1 Javasolt telekhatár
-  1.3 Javasolt megszüntető jel
-  1.4 Építési hely
-  1.5 A telek be nem építhető része
-  1.6 Építési telken belüli védőterület
-  1.9 Közforgalom elől el nem zárt magánút irányadó határa
-  1.10 Építési határvonal





##### 2 Egyéb szabályozási elemek

-  2.4 Gyalogút
-  2.5 Kerékpárút tervezett tengelyvonal
-  2.7 Kötőpályás közlekedési övezet
-  2.9 Kiépítendő forgalmi csomópont (szintbeni, külön szintű)
-  2.10 Közúti vasúti aluljáró




#### C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

##### 3 Örökségvédelem

###### 3.1 Országos (nemzetközi) művi értékvédelem



-  3.1.5 Műemlék
-  3.1.7 Műemléki környezet határa
-  3.1.13 Történelmi városrész határa (rehabilitációs terület)
-  3.1.16 Régészeti lelőhely határa

###### 3.2 Helyi művi értékvédelem






-  3.2.1 Helyi jelentőségű védett érték
-  3.2.2 Helyi jelentőségű védett érték, műemléki védelemre javasolt
-  3.2.3 Javasolt műemléki környezet határa

##### 4 Táj- és természetvédelem




###### 4.1 Nemzetközi táj- és természetvédelem

-  4.1.1 Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület határa
-  4.1.2 Natura 2000 különleges madárvédelmi terület határa






###### 4.2 Országos és térségi táj- és természetvédelem

-  4.2.3 Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" védett szikes tó)
-  4.2.4 Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték ("ex lege" védett kunhalom)
-  4.2.7 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa
-  4.2.8 Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa
-  4.2.9 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa







###### 4.3 Helyi táj- és természetvédelem

-  4.3.1 Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  4.3.3 Helyi jelentőségű védett természeti érték
-  4.3.5 Védelemre javasolt természeti érték








##### 5 Egyéb korlátozó tényezők

-  5.9 Belvízjárta terület
-  5.12 Bányatelek határa
-  5.17 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
-  5.18 Közúti érdekelttségű terület határa
-  5.19 Vasúti védősáv

##### 6 Közművek korlátozásai

-  6.1 Szennyvízáttemelő
-  6.7 Villamosenergia főelosztó hálózat (120kV)
-  6.10 Nagynyomású földgázszállító-vezeték (>25 bar)
-  6.17 Transzformátor-állomás, neve, száma
-  6.18 Villamosenergia közép feszültségű hálózat
-  6.19 Villamosenergia kisfeszültségű hálózat
-  6.22 Külterületi ivóvíz vezeték

##### 7 Egyes sajátos jogintézmények

-  7.1 Érvényes szabályozás határa
-  7.5 Elővásárlási joggal érintett terület határa
-  7.6 Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
-  7.8 Beültetési kötelezettséggel érintett terület
-  7.9 Tervezett belterületi határ
-  7.10 Gyógyhely tervezett határa
-  7.11 Gyógyhely tervezett védőtávolsága

**4. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletéhez:**

Orosháza területére jellemző őshonos\*, vagy élőhelynek megfelelő fa- és cserjefajok listája

**Lombhullató fák:**

*Acer campestre* (Mezei juhar)

*Acer platanoides* (Korai juhar)

***Acer tataricum* (Tatárjuhar)**

*Carpinus betulus* (Közönséges gyertyán)

***Fraxinus angustifolia ssp. pannonica* (Magyar kőris)**

***Populus alba* (Fehér nyár)** (porzós alak!)

***Populus × canescens* (Szürke nyár)** (porzós alak!)

*Populus nigra* (Fekete nyár) (porzós alak!)

*Populus tremula* (Rezgő nyár) (porzós alak!)

***Quercus robur* (Kocsányos tölgy)**

***Salix alba* (Fehér fűz)**

*Salix fragilis* (Csörögfűz)

*Salix triandra* (Mandulalelevelű fűz)

***Ulmus minor* (Mezei szil)**

*Ulmus laevis* (Vénicszil)

*Tilia cordata* (Kislevelű hárs)

***Pyrus pyraster* (Vadkörte)**

***Malus sylvestris* (Nadalma)**

**Lombhullató és talajtakaró cserjék:**

*Cornus mas* (Húsos som)

*Cornus sanguinea* (Veresgyűrű som)

*Corylus avellana* (Közönséges mogyoró)

***Crataegus monogyna* (Egybibés galagonya)**

*Euonymus europaeus* (Csíkos kecskerágó)

*Euonymus verrucosus* (Bibircses kecskerágó)

*Frangula alnus* (Kutyabenge)

***Prunus spinosa* (Kökény)**

***Rosa canina* (Vadrózsa)**

*Rhamnus cathartica* (Varjútövisbenge)

***Salix cinerea* (Rekettyefűz)**

*Viburnum opulus* (Kányabangita)

**Örökzöld, télizöld cserjék és fenyők:**

***Ligustum vulgare* (Közönséges fagyal)**

\* Az őshonos fajok kiemeléssel szerepelnek a listában

**5. melléklet Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Orosháza Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) önkormányzati rendelethez:**

**Állattartó melléképületek védőtávolságai**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>1</b>	<b>Építmény megnevezése</b>	<b>Védőtávolság (m)</b>					
		Lakó- vagy üdülő- épülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Csatla- kozó víz- vezetéktől	Vízveze- tési kerti csaptól	Közintéz- -ménytől
<b>2</b>	Zárt trágyatároló	10	18	8	2	3	50
<b>3</b>	Kisállat (baromfi, házinyúl, nutria, galamb, stb.) ketrece, ólja, kifutója 300 állatig	10	15	8	2	3	50
<b>4</b>	Juh, kecske, sertés ólja, kifutója 5 állatig	10	15	8	2	3	20
<b>5</b>	Juh, kecske, sertés ólja, kifutója 6-30 állatig	30	15	8	2	3	50
<b>6</b>	Ló, öszvér, szamár, szarvasmarha istállója, ólja és kifutója 5 állatig	15	15	8	2	3	20
<b>7</b>	Ló, öszvér, szamár, szarvasmarha istállója, ólja és kifutója 6-15 állatig	30	15	8	2	3	50