

Módosította: 12/2017. (III. 61.) önkormányzati
rendelet.

Egyszeres nyelvezetbe foglalva:
2017. IV. 04.

DERECSCKE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

-2004-

Derecske Város Önkormányzati Képviselő-testületének
40/2004.(IX.02.) sz. Kt. rendelete
Derecske Helyi építési előírásairól.

Derecske Város Önkormányzati Képviselő-testületének
40/2004.(IX.02.) sz. rendelete
Derecske Helyi építési előírásairól.

Derecske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete "az épített környezet alakításáról és védelméről" szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§.(3) bekezdése szerinti hatáskörben, "az országos településrendezési és építési követelményekről" szóló rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében "a helyi önkormányzatokról" szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. /1/ bekezdésében foglalt jogkörben és az 1990 LXV. Tv. 8.§ (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya
1.§.

(1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a város teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) ¹

(3) ²

(4)³ Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok:

2.sz. melléklet - Sz-1	Külterület szabályozási terv	M= 1:20.000
3.sz. melléklet - SZ-2mxv	Belterület szabályozási terv	M= 1: 4.000
5.sz. melléklet - Sz-3m	3.sz. külterületi major és környezetének Szabályozási terve	M=1: 4 000
6.sz. melléklet	Belvízzel veszélyeztetett területek	A/3
7.sz. melléklet	Országos- és térségi övezetek lehatárolása	A/3

(5) A szabályozási tervlapokon kötelezően betartandó jelölések, szabályozási elemek.

- Építési övezet jele
- Építési mód
- Építménymagasság
- Beépítettség maximális mértéke
- Kialakítható legkisebb telekterület
- Szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
- Építési övezet határa
- Építési vonal
- Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Változtatási tilalom alá eső területek határa
- Műemléki környezet

- (6) A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével tájékoztató jellegűek, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendelet intézkedik.

A területfelhasználási egységek általános előírásai.

2.§.

- (1) A város igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek
- IX. vízgazdálkodási területek

Beépítésre nem szánt területek:

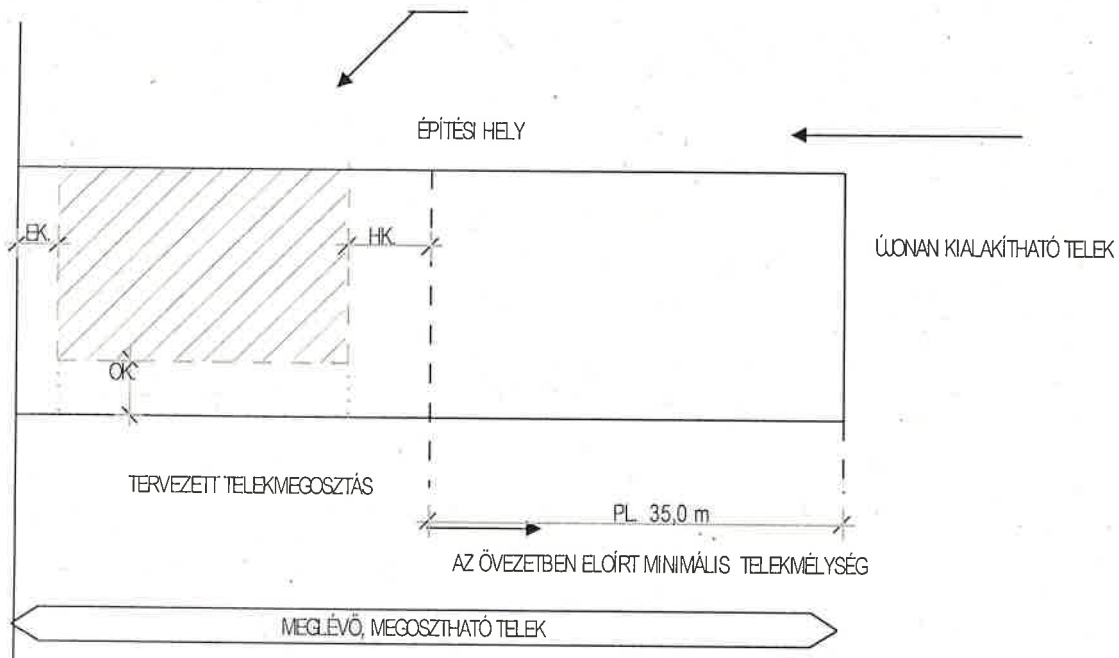
- V. közlekedési területek
- VI. zöldterületek
- VII. erdőterületek
- VIII. mezőgazdasági területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

3.§

- (1)⁴
- (2)⁵A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 5 %-al, vagy mélysége 10 %-al csökkenthető.
- (3) Azon Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget tesz lehetővé, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
- (a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkevesebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembevéve kell meghatározni.
 - (b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a legkevesebb még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



- (4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (5) Telek területe kiegészíthető abban az esetben is, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4.§.

- (1) Építési telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) Az építési telken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként, vagy
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként, vagy
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 2,4x5,0 méter nagyságú szabad területen.

- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlójavonala az utca járdaszintje fölött minimum 0,9 m magasságban helyezendő el.
- a) ⁷Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) az övezeti előírások határozzák meg.
- (4) ⁸A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:
Amennyiben a lakóépülettel összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (5) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő építménymagasság növelése nélkül, abban az esetben is engedélyezhető magas tető építése, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.
- (6) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:
- a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5 m-en belül „csurgótávolságra” kell elhelyezni.
- b) ⁹Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, építési helyen belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.
Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött.(oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) is elhelyezhetők.
- c) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- d) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- e) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelkek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

(7)¹⁰ Belvízzel érintett telekre vonatkozó külön előírások:

- a) Belvízzel veszélyeztetett területeket a HÉSZ 6.sz. melléklete ábrázolja
- b) Belvízzel veszélyeztetett telken, illetve a telek belvízzel veszélyeztetett részén akkor lehet építeni,
 - ha a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, és a belvizet elvezetik
 - az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad.
- c) alagsor, pince nem létesíthető.
- d) szennyvízgyűjtő műtárgy csak fokozottan vízzáró lehet

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.**5.§.**1.) A „kismélységű” építési telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kismélységű építési telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Kismélységű teleknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- c) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
 - ca) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.
 - cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

2.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

- a) A Lakóövezetbe (Lk, Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
 - aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
 - ab) A tároló, és egyéb gazdasági épület, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
 - ac)¹¹ Hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező kerítéssel kell lezárni.
 - ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

6.§.

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zársorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3, 00 méter legyen.
- (2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (3) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáronálló beépítést enged meg, saroktelkeken, vagy a 18 méter szélességet elérő, illetve meghaladó telkeken, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.
- (4) ¹²A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
 - a)¹³ A terepszint alatti építmények körét az OTÉK 1. számú melléklet 123. pontja tartalmazza.
 - b) A terepszint alatti építmények közül pince, - Kisvárosias és Településközpont-vegyes övezetekben elhelyezhető gépjármű parkolását- tárolását szolgáló pince, illetve az övezetben elhelyezhető rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló helyiségek kivételével, ami az építési helyen belül bárhol kialakítható- csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.
 - c)¹⁴

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása

7.§.

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lk-1	Kisvárosias - előkert nélküli, belvárosi
Lk-2	Kisvárosias - előkertes
Lke-1	Kertvárosias
Lf-1	Falusias

Lk-1 építési övezet
Kisvárosias lakóterület – előkert nélküli, belvárosi
8.§.

- (1) A városközpont belső tömbjeinek, a belvárosi lakóterületek építési övezete. A beépítési mód jelenleg oldalhatáron álló, zárt sorú és hézagosan zárt sorú (vegyes). Az új szabályozás segítségével egy kisvárosiasabb, egységesebb városképet eredményező hézagosan zárt- zárt sorú beépítést kell a folyamatos átépítések során megvalósítani.
- (2) ¹⁵Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,2 m utcai építménymagasságú, de a 7,5 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb tizenhat lakásos lakóépület
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
 - Igazgatási épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) ¹⁶Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- ba) Sportlétesítmény
 - bb) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
 - bc) Szálláshely szolgáltató épület.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Zárt- Hézagosan zárt sorú	Lk-1	300	10	25	40*	4,2 - 7,5

* Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 60 % .

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) Az épületeket 25 és 45 fok közötti hajlásszögű magastetővel kell építeni. Az épületek tetőfedéséhez hullámpala, bitumenes hullámlemez, műanyag lemez nem alkalmazható.

(8) Az övezet építési telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:

- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani.
- Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

(9) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait

- | | |
|--|-------|
| jelen rendelet: | 4. §. |
| - Az építési telek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: | 5. §. |
| - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: | 6. §. |
- tartalmazza.

„Lk-1x” építési övezet
Kisvárosias lakóterület – előkert nélküli, belvárosi
8/A. §¹⁷

(1) A városközponti, zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet. A zárt sorú beépítés folyamatos átépítések útján történő megvalósulása miatt speciális kiegészítő előírásokkal szabályozott építési övezet.

(2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 4,2 m utcai homlokzatmagasságú, de az 7,5 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(3) a) Az övezetben elhelyezhető:

aa) Lakóépület (Az övezetben kialakított építési telken lakásonként - lakás funkciójú rendeltetési egységenként - legalább 70 m² telekhányad biztosításával. Az építési telken az előírt zöldterületi fedettség részeként biztosítani kell egy olyan parkosított, legalább 70% -ban zöldterülettel fedett egybefüggő területet, melynek nagysága eléri a lakásonkénti 7 m²-t.)

- ab) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, illetve rendeltetési egység.
- ac) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, illetve rendeltetési egység.
- ad) Igazgatási épület.
- ae) A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- ba) sportlétesítmény
- bb) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
- bc) Szálláshely szolgáltató épület

- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessé- ge	Legkisebb Mélysége (m)	Legna- gyobb Beépített-	
Zártsorú	Lk-1x	300	10	25	40*	4,2 - 7,5

* Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 60 %.

- (5) A telek területének minimum 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

- (7) a) Az épületeket 25 és 45 fok közötti hajlásszögű magastetővel kell építeni.

- b) Az épületek tetőfedéséhez hullámpala, bitumenes hullámlemez, műanyag lemez nem alkalmazható.
- c) 6,0 méter homlokzat magasságú, közterületről nem megjelenő épület- épületrész lapos tetővel is kialakítható, amennyiben megújuló energia termelésére hasznosítják a tetőfelületet.
- d) Terasz és tetőkert kialakítására a magas tető létesítésének kötelezettsége nem vonatkozik.

- (8) Az övezetben alkalmazandó zártsorú beépítési mód kiegészítő előírásai:

- (1) A Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakítható.
Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zártsorú csatlakozás tűzfalás kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendelkezésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A hagyományosan kialakult építési oldallal szemben lévő telekhatár melletti homlokzaton ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.
- (2) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen az utcavonalon kell állnia.
- (3) Az építési helyen belüli kétféle épület elhelyezés spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zártsorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított 12 méter mélységig az épületet a zártsorú beépítésre vonatkozó általános szabályok betartásával kell helyezni. Tűzfal építése e mélységig kötelező. Az e mögött lévő építési helyen belül, a tömbben kialakult hagyományos építési oldallal szemközti telekhatár mentén azonban 4,0 m szélességű területsávban épületet nem lehet elhelyezni.
- (4) Zártsorú beépítési mód esetén az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli. Az utcafronti épületrész fő tetőgerince az utcavonallal párhuzamos, a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítménnyel, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó ud-

var megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű áthajtóval biztosítani kell.

Lk-2 építési övezet
Kisvárosias (általános) lakóterület

9.§.

- (1) Az övezetbe a belváros külső peremén, de még a kiskörúton belül elhelyezkedő lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legalább 3.5 méter, de legfeljebb 6,0 méter építmény magasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb nyolclakásos lakóépület
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
 - Igazgatási épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b)¹⁸ Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- a. Sportlétesítmény
 - b. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
 - c. Szálláshely szolgáltató épület.
- (4) Az övezet telkeinek beépítése előkertes, vagy előkert nélküli, az építető által szabadon választhatóan. Amennyiben előkert létesül, az utcában jellemző mélységű előkertet kell biztosítani.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló**	Lk-2	400	12	30	35*	3,5-6,0

* Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 60 % .

**Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen szabályzat 6.§. (3) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadonálló épületelhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építésin helyen belül.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be

- (7) Az épületeket 25 és 45 fok közötti hajlásszögű magastetővel kell építeni. Az épületek tetőfedéséhez hullámpala, műanyag lemez nem alkalmazható.
- (8) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)
- (9) Az építési övezetbe tartozó azon építési telkek telekvégétől mért 14 m-en belül, amelyek a Ksp építési övezettel határosak, állattartó épületek, trágya- és szennyvíztároló nem helyezhető el és az érintett telekrészt kertként kell hasznosítani.
- (10) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 4. §.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 5. §.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §.
 tartalmazza.

Lke-1 építési övezet
Kertvárosias lakóterület
10.§.

- (1) Az övezetbe a belvárost övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprózódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b)¹⁹ Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
 ba) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 bb) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
 - szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel.
 b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.

(4)²⁰ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség e %	
Oldalhatáron álló*	Lke-1	500	14	35	30	6,00

*Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen rendelet 6. § (3) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadon álló épület elhelyezés is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

(5) Az építési telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(6) Az épületeket 25 és 45 fok közötti hajlásszögű magastetővel kell építeni. Az épületek tetőfedéséhez hullámpala, bitumenes hullámlemez, műanyag lemez nem alkalmazható.

(7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.)

(8) Az építési övezetbe tartozó azon építési telkek telekvégétől mért 14 m-en belül, amelyek a Ksp építési övezettel határosak, állattartó épületek, trágya- és szennyvíztároló nem helyezhető el és az érintett telekrészt kertként kell hasznosítani.

(9) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet: 4. §.
 - A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 5. §.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 6. §.
 tartalmazza.

Lf-1 építési övezet
Falusias (általános) lakóterület
11.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1-el jelölt falusias lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület

- Szálláshely szolgáltató épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló, állattartó épület.)

b) ²¹Az övezetben kivételesen elhelyezhető:

- a. Kézműipari épület
- b. Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- c. Sportépítmény.”

(4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.

(5)²² Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az építési telek						előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló*	Lf-I	650	14	-	30	4,50

*Saroktelek, valamint közbülső telek esetében, jelen rendelet 6. § (3) bekezdése szerint, ha annak szélessége a 18 métert eléri, szabadon álló épület elhelyezése is engedélyezhető, az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül.

(6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.) Új rendeltetési egység építése, meglévő átalakítása, bővítése estén a meglévő szennyvízhálózatra való rákötés kötelező.

- (7) - Az övezetben a telekrendezés - telekalakítás szabályait jelen rendelet:
- A lakótelek beépítésének általános előírásait jelen rendelet: 4. §.
 - Az övezetekre vonatkozó általános előírásokat jelen rendelet: 5. §.
 - tartalmazza. 6. §.

(8) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 40 %-a