Kiskőrös Város Önkormányzata

**Képviselő-testületének**

**18/2015. (IX.10.) önkormányzati rendelete**

**Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Kiskőrös Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály, ITM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala, Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat, Akasztó, Dunatetétlen, Harta, Kaskantyú, Kecel, Soltvadkert, Szakmár, Tabdi Önkormányzata, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

**A rendelet hatálya**

**1. §**

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

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken:

*a)* területet felhasználni

*b)* telket alakítani,

*c)* építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint

*d)* meglévő épület:

*da)* átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy

*db)* rendeltetését megváltoztatni

az OTÉK előírásai, a vonatkozó hatályos országos jogszabályok és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.

(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. 1. melléklet: Kiskőrös belterület közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervek (jelmagyarázat, átnézeti térkép, szabályozási terv szelvényei, Erdőtelek M=1:2000)
2. 2. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
3. 3. melléklet: Építési tilalommal terhelt ingatlanok
4. 4. melléklet: A belvíz által leginkább veszélyeztetett tömbök Kiskőrös belterületén
5. 5. melléklet: [[1]](#footnote-1)
6. 6. melléklet: Kiskőrös külterület közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terv M=1:10 000

*g)* 7. melléklet: Építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei.

**Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazása során:

*1.***Áttört kerítés:** olyan kerítés, melynek a

kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál nagyobb.

*2.***Fő rendeltetés szerinti épület**: azok az épületek, amelyek elhelyezését az egyes övezeti előírások megengedik.

*3.***Fő rendeltetést kiszolgáló építmény (melléképület)**: A főépítmény rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését kiegészítő építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:

*a)* járműtároló (önálló garázs)

*b)* nyári konyha, mosókonyha, szárító,

*c)* tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló)

*d)* kazánház,

*e)* műterem,

*f)* kézműipari építmény: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

*4.***Homlokzatszélesség:** Az épületnek a kérdéses homlokzatra vetített szélessége, amibe a kérdéses homlokzattól merőlegesen mérve 6 métert nem meghaladó mértékben beugró vagy kiugró épületrész homlokzatának vetületét is bele kell beleszámítani.

*5.***Kialakult telekméret**: a telekméret az adott ingatlant jellemző, a földhivatali nyilvántartás szerinti telekszélesség, telekmélység által meghatározott telekméret és az építési övezet telke tovább nem osztható.

*6.***Kialakult beépítési mód:** az adott építési övezetben a kialakult beépítési mód megtartható, a meglévő épületek eszerint bővíthetők, új főépítmény és a fő rendeltetést kiszolgáló építmény is e szerint helyezhető el.

*7.***Kialakult beépítettség:** az ingatlan-nyilvántartásban jelölt épületek által elfoglalt terület.

*8.***Kialakult épületmagasság:** A telken meglévő épület az előírt épületmagasságot meghaladhatja, de a meglévő épület bővítés esetén ill. új épület épületmagassága az előírt épületmagasságnál nagyobb nem lehet.

*9.* [[2]](#footnote-2)

*10.***Minimális telekszélesség:** A minimális telekszélesség a telek geometriai átlagszélességét jelenti.

*11. [[3]](#footnote-3)*

*12.***Szintterületi mutató**: a telken elhelyezkedő épület(ek) összes bruttó szintterületének és a telek területének hányadosa.

*13.***Telek nem beépíthető része:** A korlátozás csak a telek bizonyos részére vonatkozik, ahol főépítmény és melléképítmény nem helyezhető el. Ez a szabályozási eszköz nem azonos az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 22. § (2) bekezdésének építési tilalom előírásaival, mivel az csak egész telekre vonatkoztatható és meghatározott időtartamra szól.

*14.***Telek homlokvonala:** Telek közterülettel határos határa, lásd: szabályozási vonal.

*15.***Telepszerű beépítési mód:** Azonos rendeltetésű, vagy rendeltetésük alapján összetartozó épületek összehangolt – tömbtelken történő – elhelyezése, beépítési terv alapján kialakított együttese. Egy közterületen belül több úszótelken álló, önálló épület alkot egy-egy beépítési egységet.

*16.[[4]](#footnote-4)*

*17.***Tömör kerítés:** Olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága legalább 1,80 méter magasságig 100 százalékosan korlátozott.

*18.***Zavaró hatású építmény, tevékenység**: Mindazon építmény és tevékenység, amely:

*a)* jogszabály szerint környezeti hatástanulmány köteles;

*b)* környezetvédelmi felügyelőség által környezeti hatástanulmány készítéséhez kötött,

*19.***Talajvíz:** talajvíznek minősül az első vízzáró réteg felett található vízkészlet. Kiskőrös térségében a talajvízkészlet feküszintje a geológiai ismeretek alapján általában 10-35 m között található.

**A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása**

**3. §**

(1) A Szabályozási terven ábrázolt (a továbbiakban: SZT) és a jelmagyarázatában csoportosított elemeket a következők szerint kell figyelembe venni:

*a)* a kötelező szabályozási elemeket be kell tartani, azoktól eltérni csak akkor szabad, ha a rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezést tartalmaz, módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.

*b)* a javasolt szabályozási elemek figyelembevétele nem kötelező, azok irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett rendeletmódosítás nélkül módosíthatók.

*c)* a más jogszabályban meghatározott, kötelezően alkalmazandó elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

(2) A Szabályozási Terveken feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő- és végpontját geodéziai méréssel kell pontosítani:

*a)* a vízfolyásokra és vízfelületekre vonatkozóan a meder élek,

*b)* az utak tengelye

*c)* a vasúti vágány

*d)* a vezetékek és egyéb közművek

pontos helyének megállapítása érdekében.

**Közterület alakításra vonatkozó előírások**

**4. §**

(1) [[5]](#footnote-5)

(2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,

*a)* a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,

*b)* a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti,

*c)* a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg,

*d)* a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg

*e)* ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.

(3) Közterületen kizárólag újság- és virágárusítás, turisztikai információs céllal, valamint autóbuszmegálló számára helyezhető el új pavilon, egyéb hasznosítású meglévő pavilonok térben nem bővíthetők. Vt-2 és Vt-3 övezetek tömbjeit határoló közterületeken új pavilon nem helyezhető el.

(4) Kiskőrös közterületein garázs, sorgarázs nem építhető, a közterületen álló garázssorok nem bővíthetők, más célra nem hasznosíthatók.

(5) [[6]](#footnote-6)

(6) A közterületek átépítése, fenntartása során az építési előírások mellett a helyi környezetvédelmi és köztisztasági rendeleteket is alkalmazni kell.

(7) [[7]](#footnote-7)

(8) [[8]](#footnote-8)

(9) [[9]](#footnote-9)

**A telekalakításra vonatkozó előírások**

**5. §**

(1) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telkek minimális szélessége:

*a)* oldalhatáron álló és ikres beépítés esetén: 14,0 m

*b)* szabadon álló beépítés esetén: 18,0 m

*c)* sorházas és zártsorú beépítés esetén: 7,0 m

(2) Olyan szabálytalan alakú teleknél, ahol telekalakítást követően az összes létrejövő telken a minimális telekszélesség biztosíthatósága nem nyilvánvaló, azt a telekalakítási kérelem benyújtásával egyidejűleg a lehetséges építési hely feltűntetésével igazolni kell.

(3) Kiskőrös közigazgatási területén nyúlványos (nyeles) telek, egyéb HÉSZ előírás hiányában csak akkor alakítható ki, ha:

*a)* [[10]](#footnote-10)

*b)* ha a telek megközelítésére nincs más lehetőség, vagy jelen rendelet hatálybalépése előtt meglévő zárványtelek megközelítését szolgálja;

*c)* egy teleknyúlványról csak egy telek közelíthető meg;

(4) Építési telek területén áthaladó vízelvezető árok csak a kezelő jóváhagyásával és/vagy a vízügyi hatóság engedélyével, az árok előírás szerinti kiváltása esetén szüntethető meg.

(5) Amennyiben egy telek, építési telek több övezetbe, építési övezetbe tartozik, az övezethatár menti vagy szabályozási vonal menti telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek nem felelnek meg az előírt telekalakításokra vonatkozó rendelkezéseknek, figyelembe véve az ide vonatkozó kormányrendelet előírásait.

(6) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közterületek, utak, terek, parkok, közkertek kialakítása érdekében.

(7) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is lehetséges, ha az így kialakuló telek, vagy építési telek (továbbiakban együtt: maradványtelek) területe és alakja az adott övezetre előírt méreteknek nem felel meg. Az így kialakuló maradványtelek akkor építhető be, ha a telek területe legalább 300 m2.

(8) A (7) bekezdés szerint kialakuló maradványtelken álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

(9) Magánút bármely övezetben, vagy építési övezetben kialakítható. Magánút minimum telekszélességének mértéke:

*a)* beépítésre nem szánt területen 3 m,

*b)* beépítésre szánt területen maximum három építési telek megközelítésének biztosítása esetén 4 m,

*c)* beépítésre szánt területen háromnál több építési telek megközelítésének biztosítása esetén 10 m.

**Közművek előírásai**

**6. §**

(1) A közműhálózatok elhelyezésére szolgáló közműterületek a szabályozási terveken meglévő és tervezett szabályozási vonallal határolt közterületekkel azonos területek. A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.

(2) A közművek egyéb műtárgyainak elhelyezésére szolgáló területek a vízművek létesítményeinek elhelyezésére szolgáló vízgazdálkodási terület (Vv), és a szennyvíztisztító elhelyezésére szolgáló különleges terület. A külön övezettel nem rendelkező műtárgyak bármely más övezetben elhelyezhetők.

(3) A város már kialakult teljes közművesítéssel rendelkező központi belterületén, illetve a részleges, vagy hiányos közművesítéssel rendelkező egyéb területein funkcióváltás, esetenkénti átépítés, foghíjak beépítése és további új épület építése esetén csak akkor lehetséges, ha az építményt bekötik az adott közművesítettségi mértéknek megfelelően meglévő közműhálózatokba.

(4) A város beépítésre szánt területein építeni csak a teljes, vagy részleges közművesítést biztosító közműhálózatok továbbépítésével és a hálózatokra kapcsolódással lehet.

(5) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozást más telkén átvezetett bekötővezetékkel, a bekötővezetékek helyére szolgalmi jog igénybevételével kell biztosítani. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(6) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket mindig előrelátóan a közterület rendezés hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy az előírt fasor illetve zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.

(7) A fejlesztési területek beépítésének előkészítő fázisában, egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezetéket, a közlekedési területeket és a fásítási terveket.

(8) Utak és egyéb közterületek építésekor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről, vagy egyidejű – szükség szerinti – rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

(9) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékeket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.

(10) [[11]](#footnote-11)

**Belvízvédelem, felszíni vízelvezetés**

**7. §**

(1) A külterületi beépítés során vízrendezési érdekből – a közfeladatok elláthatósága érdekében – az alábbi építési tilalmi területeket kell biztosítani:

*a)* A Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő csatornák partélétől számított 10,0 m - en belül semmilyen, 10,0 - 15,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető, helyezhető el.

*b)* A társulati kezelésű csatornák partélétől számított 4,0 m - en belül semmilyen, 4,0 - 10,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető, helyezhető el.

(2) A mezőgazdasági területhasználat során figyelemmel kell lenni arra, hogy a kizárólagos állami tulajdonú csatorna partélétől számított 6,0 m-t, illetve az egyéb csatorna partélétől számított 3,0 m-t fenntartási célokra szabadon kell tartani, ezen terület a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható.

(3) Az építési (rendezési) szintek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a terület talajvíz viszonyaira, valamint arra, hogy a kérdéses területről a csapadékvíz megfelelő eséssel az érintett befogadóba – mértékadó belvízszint mellett is – bevezethető legyen.

(4) Zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a nagyvárosias, a kisvárosias lakóterületekkel és a településközponti vegyes területekkel határolt közterületeken, továbbá a mély fekvésű magas talajvízállású területeken. E területen a meglevő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz-csatornát megépíteni.

(5) Gazdasági területen történő építés esetén a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadónál ellenőrizni kell. A beruházás akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(6) A Kiskunsági-homokhátság területén – melyre Kiskőrös közigazgatási területe is esik – a halastavak, horgásztavak vízigényének biztosítására felszín alatti vízkészletek igénybevétele nem megengedett.

(7) Biztosítani kell a csapadékvizek ingatlanokon belüli helyben tartását és elhelyezését, vagy hasznosítását. Az elhelyezés talajban történő szikkasztással történhet. A hasznosítás alatt a tározást követő zöldfelület öntözés, vagy szürkevízként hasznosítás értendő. A csapadékvíz telken belüli elszivárogtatása, elpárologtatása többszintes zöldfelületek, zöldtetők létesítésével, esőkertek, tókák, vízáteresztő burkolatok, szikkasztó berendezések építésével biztosítandó.

(8) Közüzemi csapadékvíz-csatornába csapadékvíz csak akkor vezethető, ha a csapadékvizek helyben tartása, elhelyezése nem lehetséges (a talaj szikkasztásra nem alkalmas, magas talajvízszint).

(9) Nyílt vízelvezető árkok építése, felújítása során a szikkasztóképesség megtartását és növelését biztosító megoldásokat kell alkalmazni.

(10) A 2 ha telekterület felett és 10000 m2 beépítettség (burkolat) felett a telken belüli csapadékvízgazdálkodási rendszert műszaki, tájépítészeti, ökológiai és közművesítési tervek alapján kell megépíteni.

**Vízellátás-tűzvédelem**

**8. §**

(1) Kiskőrös települési vízmű kútjainak jelenleg lehatárolt belső védőterületét továbbra is biztosítani kell. A vízmű üzemelő vízbázisának védőterületén és védőidomain érvényesíteni kell a szükséges korlátozásokat a hatályos jogszabály, valamint a kijelölő határozat előírásainak a figyelembe vételével, a vízbázis biztonságba helyezése és biztonságban tartása érdekében.

(2) A beépítésre nem szánt területen lakás céljául szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az illetékes hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél közelebb kell elhelyezni.

(4) Azokban az építményekben, ahol a szükséges oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, vagy kiegészítésként helyi oltóvíztárolóval kell megoldani.

**Szennyvízelvezetés**

**9. §**

(1) A szennyvízcsatorna hálózattal ellátott területeken a meglévő épületek csatornahálózatra való rákötését – a szennyvíz közcsatornába vezethető minősége esetén – a jegyző kötelezően elrendelheti.

A bekötés megvalósítását követően a helyi szennyvíz közműpótló berendezések eltömedékelését szakszerűen, a vonatkozó ágazati jogszabályok előírása szerint el kell végezni.

(2) Ha újonnan megvalósuló épület csatornázott közterülethez csatlakozik, szennyvízelvezetés – megfelelő minőségű szennyvíz esetén – csak a közcsatornára való csatlakozással engedélyezhető.

(3) A szennyvízcsatorna hálózat teljes kiépüléséig a házi kommunális szennyvizek gyűjtését kizárólag szivárgásmentes zárt gyűjtőkbe lehet megvalósítani a csatornahálózattal távlatban érintett területeken átmeneti megoldásként. Egyedi szennyvíz elhelyezés nem alkalmazható a területen. A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően a területeket be kell kötni a szennyvízcsatorna hálózatba. A zárt gyűjtő anyag lehet acél, műanyag (tartály), illetve beton. A vízzáróságot a gyűjtő anyaga, vagy belső vízzáró vakolat, kenés, vagy burkolat kell, hogy biztosítsa. A zárt műtárgyak vízzáróságát üzembe helyezés előtt szabványos víztartási próbával kell ellenőrizni, a rendszeres ürítést és szállítást pedig dokumentálni, illetve igazolni szükséges. A zárt gyűjtőnek minimum 6 napnyi keletkező szennyvízmennyiség befogadására alkalmas hasznos térfogattal kell rendelkeznie.

(4) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek gyűjtését, tisztítását és ártalommentes elhelyezését – a csatornahálózattól függetlenül – a csatornahálózattal nagy távlatban sem érintett térségekben végleges megoldásként zárt gyűjtőkkel (egyedi zárt szennyvíztárolókkal), vagy szakszerű egyedi szennyvízkezelő berendezésekkel kell megoldani:

*a)* Kizárólag zárt gyűjtők (vízzáróan kialakított medencék) kialakítása szükséges az alábbi területeken a következő indokkal:

*aa)* A városi vízmű kutak lehatárolt és kijelölt belső hidrogeológiai „A” védőterületén a vonatkozó jogszabály és a kijelölő határozat előírásainak a figyelembe vételével, a vízbázis biztonságba helyezése és biztonságban tartása érdekében.

*ab)* Azokon a területeken, ahol a teleknagyság nem éri el a 600 m2-t.

*ac)* Ahol a talajvíz évi maximális szintje a terepszinthez 1,5 m-nél közelebb van, vagy az elszivárogtatásra igénybeveendő talaj elszivárogtatásra alkalmatlan.

*b)* Szakszerű egyedi szennyvízkezelő kisberendezések – az egyedi szennyvíztárolók kivételével – kialakítása szükséges az egyéb területeken a következő feltételekkel:

*ba)* Azokon a területeken, ahol a teleknagyság meghaladja a 600 m2-t.

*bb)* Ahol a talajvízszint adatok megfelelőek a szikkasztáshoz (a szikkasztó fenékszintje és a maximális talajvízszint között mindenkor megvan a legalább 1,0 m – s távolság) és az elszivárogtatásra igénybeveendő talaj elszivárogtatásra alkalmas.

(5) A talajvíz évi maximális szintjének és a talaj szennyvíz elszivárogtatásra való alkalmatlanságának, illetve alkalmasságának bizonyítása a beruházó feladata. A bizonyítás arra jogosult szakember által elkészített talajmechanikai szakvéleménnyel történhet.

(6) Az egyedi szennyvízkezelő berendezések (az egyedi zárt szennyvíztárolók kivételével) az alábbiak lehetnek:

*a)* egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmények:

elemei a hagyományos mechanikai előtisztító (ülepítő) berendezések (oldómedencék, oldóaknák), valamint a kavics (homokszűrők (szikkasztó akna, szikkasztó alagcsőhálózat, stb.), mint szennyvíz elhelyező létesítmények (a szennyezőanyag lebontás energia bevitel nélkül történik)

*b)* egyedi szennyvíztisztító kisberendezések:

egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít a közműves szennyvízelvezetéssel és –tisztítással (a szennyezőanyag lebontás energia bevitel segítségével történik)

(7) A szakszerű egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmények tervezését, kialakítását és üzemeltetését a vonatkozó hatályos előírások (jogszabályok, hatósági előírások, szabványok) szerint kell végezni, vagy ezzel egyenértékű hatásfokot biztosító technológiai megoldást kell biztosítani.

**Gázvezeték-hálózat**

**10. §**

(1) A hálózatrekonstrukcióra kerülő területeken felújítás idején meg kell vizsgálni a földfeletti telepítésű, közterületen elhelyezett gáz-nyomásszabályozóknak az érintett terület környezetének rendezése érdekében térszín alatti berendezésekre történő cseréjét.

(2) A középnyomású hálózatról ellátott tervezett fejlesztési területeken a földgáz nyomását csökkentő szabályozó berendezéseknek a telepítését a környezetbe illeszkedve kell megoldani. A tervezett egyedi szabályozókat a gázszolgáltató előírásait figyelembe véve kell telepíteni. Lehetőség szerint ezen berendezések a telkek udvarán növényzet takarásában helyezendők el, illetve az épületek alárendelt homlokzatára szerelendők.

(3) Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(4) A telekalakítások következtében magánterületre kerülő gázelosztó vezetéket, ill. tartozékait közterületre kell áthelyezni.

**Villamosenergia-hálózat**

**11. §**

(1) A villamos közműhálózatok elrendezésénél és a villamosmű elhelyezésénél az OTÉK és az ágazati szabványok előírásait be kell tartani, és az ebben foglalt védőtávolságokat biztosítani kell.

(2) A tervezett közcélú elosztóvezetékek hálózatának és létesítményeinek biztonsági övezeteit közterületen vagy közműterületen kell kijelölni.

(3) A beépített, vagy beépítésre tervezett ingatlanalakítás során biztosítani kell minden ingatlan –a közcélú elosztóhálózatra történő- önálló fogyasztói csatlakozásának lehetőségét.

(4) Az elektromos berendezések helyét és telepítési módját a beépítéssel összehangoltan kell meghatározni. A város központi belterületén az új elektromos berendezések megközelítését a szolgáltató számára biztosítani kell.

(5) A közlekedési területek létesítése során biztosítani kell a besorolásnak (útkategóriának) megfelelő közvilágítást.

(6) Az utak szabályozási szélességét úgy kell megállapítani, hogy térszint feletti elhelyezés esetén a villamos vezeték biztonsági övezete zöldsávba kerüljön.

(7) Közterületen elhelyezendő átalakító és kapcsoló berendezések helyét úgy kell kijelölni, hogy közúti gépjárművel megközelíthető legyen.

(8) A biztonsági övezeten belül tilos, illetve korlátozás alá esik minden olyan épület, létesítmény valamint növényzet elhelyezése, amely a testi épséget, vagyonbiztonságot (a villamosmű üzemét) veszélyezteti.

(9) A biztonsági övezet terjedelme:

Térszint feletti vezetékek esetén a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és a nyomvonalukra merőlegesen mért függőleges síkokig terjed:

120 kV feszültségszintnél : 13,0 m

1 - 20 kV feszültségszintnél : külterületen 5,0 m

belterületen 2,5 m

1,0 kV alatti feszültségnél : csupasz vez. 1,0 m

szig. Vez. 0,5 m

Térszint alatti (földben elhelyezett) vezeték esetén mindkét oldalon, a vezeték szélső pontjától vízszintesen és a nyomvonalára merőlegesen mért függőleges síkokig terjed.

20 kV feszültségszintig : 1,0 m

(10) A villamosmű biztonsági övezetén belül bármilyen tevékenység végzéséhez, vagy létesítmény elhelyezéséhez áramszolgáltatói engedély szükséges.

(11) Új kialakítású elosztó, illetve fogyasztói csatlakozóvezeték elhelyezése csak vezetékjog, vagy az érintett ingatlan tulajdonosi hozzájárulásával birtokában létesíthető.

(12) [[12]](#footnote-12)

**Elektronikus hírközlési hálózat**

**12. §**

(1) Föld feletti elektronikus hírközlési légvezeték hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

(2) Föld alatti elektronikus hírközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

(3) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek úgy kell helyet biztosítani, hogy a tervezési terület 100%-os ellátása biztosítva legyen.

(4) Az elektronikus hírközlési alépítményeket, földkábeleket, oszlopsorokat a telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok területén kell elhelyezni. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.

(5) Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.

(6) [[13]](#footnote-13)

(7) [[14]](#footnote-14)

(8) [[15]](#footnote-15)

(9) Beépítésre nem szánt területen mobiltelefon bázisállomás torony létesítése csak a területileg illetékes földhivatal más célú földhasználatot engedélyező határozatának beszerzése után engedélyezhető.

**A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító egyes sajátos jogintézmények**

**13. §**

(1) Kiskőrös területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:

*a)* tilalmak,

*b)* telekalakítás,

*c)* elővásárlási jog,

*d)* kisajátítás,

*e)* helyi közút céljára történő lejegyzés,

*f)* útépítési és közművesítési hozzájárulás,

*g)* településrendezési kötelezettségek:

*ga)* helyrehozatali kötelezettség,

*gb)* beültetési kötelezettség,

*h)* településrendezési szerződés,

*i)* összevont telepítési eljárás,

*j)* településképi véleményezési eljárás,

*k)* településképi bejelentési eljárás,

*l)* közterület-alakítás.

(2) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a 2. mellékletben és az SZT-n jelölt intézményfejlesztési területekre. Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A Szabályozási Terv rögzíti az önkormányzat városrendezési, településfejlesztési céljainak megfelelően a kisajátítással érintett területek lehatárolását.

(4) A kisajátítási eljárás kezdeményezése különösen az alábbi területekre vonatkozhat:

*a)* közcélú intézmények számára fenntartott területre, a meglévő intézmény zavartalan működésének biztosítására, vagy bővítése miatt

*b)* közterület biztosítása érdekében a szabályozási vonallal érintett telkekre, telekrészekre.

(5) Településrendezési kötelezések: az önkormányzat a településkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:

*a)* a legalább 90%-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére,

*b)* a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére;

*c)* a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,

*d)* az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére,

*e)* kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) elvégzésére,

*f)* a közegészségügyi (fertőzés-, allergia- stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére;

*g)* a telkek közterületről látható részén lévő szemét-, hulladék-, törmelék 15 napon belüli eltávolítására.

(6) Helyrehozatali kötelezettséget az önkormányzat az alábbi esetekben rendelhet el:

*a)* tetőhéjazat, homlokzatburkolat szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyessé válása esetén,

*b)* homlokzatvakolat 50 %-ot meghaladó hiánya esetén,

*c)* pikkelyes (cserép) tetőhéjazat bitumenes feketelemezzel vagy fémlemezzel történő pótlása esetén,

*d)* közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás megváltoztatása érdekében.

(7) Beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási terven jelölt ingatlanokat, melyeken a zöldfelületi előírások beültetésre vonatkozó szabályai szerinti zöldfelület kialakításáról, valamint a megvalósítás idejéről polgármester hatósági határozatban rendelkezik.

(8) Azokon a területeken, ahol a megvalósítani kívánt fejlesztésekkel kapcsolatban kötelező önkormányzati feladat keletkezik, az önkormányzat és a fejlesztő ingatlantulajdonos településrendezési szerződésben tisztázhatja az építés különös, közérdek és a jogos magánérdek kiegyenlítésével összefüggő feltételeit.

(9) Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építtetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve a településrendezési szerződésnek megfelelő mértékben vállalják.

(10) Meglévő, kialakult beépítésű területeken az új közművek létesítésével, az út- és járdaépítésével kapcsolatos költségeket az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. Az önkormányzat az előbbiek szerinti fejlesztések teljes költségének finanszírozására közművesítési és útépítési hozzájárulást állapít meg, melyet a nyomvonallal érintett ingatlanok tulajdonosai kötelesek megfizetni.

**Táji és természeti értékek védelme**

**14. §**

(1) [[16]](#footnote-16)

(2) Természetvédelmi területen, ex lege védett területen, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területen (Natura 2000 területen) az országos ökológiai hálózat övezeteiben külszíni művelésű bányatelek nem állapítható meg.

(3) [[17]](#footnote-17)

(4) [[18]](#footnote-18)

(5) [[19]](#footnote-19)

(6) [[20]](#footnote-20)

(7) Védett természeti területen közösségi jelentőségű, természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területen továbbá az azokon kívüli korlátozott használatú mezőgazdasági területeken, az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban gondoskodni kell a természetszerű erdőállományok megőrzéséről, a tájidegen erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréjéről, a természetes és természetközeli élőhelyek megőrzéséről.

**Környezetvédelem**

**15. §**

(1) A város igazgatási területén kizárólag olyan létesítmények, építhetők, üzemeltethetők, illetve olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása a környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértékeket nem haladja meg.

(2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.

(3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a zajterhelési határértékeket nem haladja meg.

(4) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

*a)* üdülőterületen,

*b)* különleges gyógyturisztikai

*c)* különleges turisztikai központ,

*d)* természetközeli terület

területfelhasználási egységek övezeteiben nem haladhatják meg nappal a 45 dB; éjszaka a 35 dB határértéket.

(5) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

*a)* falusias, kertvárosias, kisvárosias lakóterület,

*b)* zöldterület,

*c)* különleges terület - temető,

*d)* különleges terület - sportterület,

*e)* különleges terület - szabadidőközpont

területfelhasználási egységek övezeteiben nem haladhatják meg nappal az 50 dB; éjszaka a 40 dB határértéket.

(6) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

*a)* nagyvárosias lakóterület,

*b)* településközpont vegyes terület,

*c)* intézményterület

területfelhasználási egységek övezeteiben nem haladhatják meg nappal az 55 dB; éjszaka a 45 dB határértéket.

(7) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

*a)* kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,

*b)* erdőterület,

*c)* általános borvidéki és korlátozott használatú mezőgazdasági terület,

*d)* különleges mezőgazdasági üzemi terület,

*e)* különleges borászati üzemi terület

területfelhasználási egységek övezeteinek azon területrészein, ahol zajtól védendő épület, rendeltetés található, nem haladhatják meg nappal a 60 dB; éjszaka az 50 dB határértéket.

(8) A város belterületén és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területeken, különleges beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt különleges területeken a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

(9) A város csatornahálózattal ellátatlan belterületén és a belterülethez közvetlenül kapcsolódó beépítésre szánt területeken, beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt különleges területeken a keletkező szennyvizek csak zárt, szivárgásmentes gyűjtőben helyezhetők el.

(10) A közcsatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.

(11) Egyedi szennyvíztisztító létesítéséhez engedély csak akkor adható, ha az illetékes hatóságok a tisztított szennyvíz vízfolyásba vezetéséhez, illetve mezőgazdasági vagy erdőterületre történő kiöntéséhez hozzájárulnak.

(12) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.

(13) Vízfolyások, csatornák rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

(14) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető.

(15) A város igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.

(16) A közcsatornával ellátott területeken a használatbavételi engedély megkéréséig a szennyvizet a közcsatornára rá kell kötni.

(17) A közcsatornával ellátatlan beépítésre szánt területen, ahol a szabályzat az építés feltételeként nem írja elő a szennyvizek csatornahálózatra való rákötésének kötelezettségét a keletkező szennyvizek csak zárt, szivárgásmentes gyűjtőben helyezhetők el. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.

(18) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak szennyeződésmentes talajjal történhet.

(19) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.

(20) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.

(21) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.

(22) Veszélyes hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígtrágyás állattartó telep a város közigazgatási területén nem létesíthető.

(23) A szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül lakóépület, lakás, üdülőépület, kereskedelmi szállásépület, élelmiszer-kereskedelmi, vendéglátó, oktatási és egészségügyi rendeltetésű épület nem létesíthető.

(24) Nagylétszámú állattartó telep a belterülettől, a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területtől továbbá a szabadidő eltöltését, a sportolást és a turizmust szolgáló Különleges területektől 300 méter védőtávolságon belül nem létesíthető.

**Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

**16. §**

(1) A beépítésre nem szánt területeket érintő rendszeresen belvízjárta területeken épület nem helyezhető el.

(2) A beépítésre szánt területek belvízzel veszélyeztetett ingatlanai (a 4. mellékletben felsorolt tömbök) csak az érintett terület víztelenítésének a megoldását követően építhetők be. A víztelenítés megoldásáig ezen ingatlanok hasznosítása, vagy beépítése a tulajdonos, használó, építtető saját felelősségére történhet.

Térszín alatti építmények (pince, stb.) kialakításakor figyelemmel kell lenni a talajvíz viszonyokra.

(3) A belvízzel veszélyeztetett területek hasznosítása, használata során figyelembe kell venni, hogy a terület időszakosan, hosszabb –rövidebb ideig vízborítás alá kerülhet, illetve a talaj tartósan vízzel telítetté válhat.

(4) A belvízzel veszélyeztetett területen fekvő telken:

*a)* az ingatlanok felszínét úgy kell kialakítani, hogy azokról a csapadékvíz – a környező ingatlanokat nem veszélyeztetve – el tudjon folyni és belvíz ne keletkezzék.

*b)* pinceszint nem létesíthető

*c)* a szennyvizek elvezetése, kezelése, tárolása során:

*ca)* a szennyvizek szikkasztása tilos;

*cb)* egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható;

*cc)* új szennyvízelvezetést igénylő épület csak a közcsatornával ellátott telken helyezhető el;

*cd)* meglévő épület szennyvízelvezetéséhez a közcsatornába történő bekötésig csak zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető.

(5) A 4. mellékletben felsorolt tömbökben az építési telek belvíz által veszélyeztetett területe csak a térség vízrendezésének, víztelenítésének a megoldását követően tölthető fel, azaz amikor a feltöltéssel a belvíz a környező településrészeket igazoltan nem veszélyezteti.

**Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

**16/A. §**

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a város II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolása szerint a város a „C”, azaz enyhén veszélyeztetett kategóriába tartozik.

(3) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

*a)* a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges, vagy

*b)* az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig, vagy

*c)* a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

*II. Fejezet*

*AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA ÉS VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK*

**Építés általános szabályai**

**17. §**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen engedélyhez kötött építési tevékenység csak akkor folytatható, ha:

*a)* a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént,

*b)* a szükséges közművesítési feltétel biztosítható,

*c)* a gépjárművel történő állandó megközelítés biztosított.

(2) Terepszint alatti építmények csak abban az övezetben létesíthetők, ahol ezt az övezeti, építési övezeti előírások nem tiltják.

(3) Az előkert mértéke:

*a)* utcaszakasz új beépítése esetén, ha az övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképpen nem rendelkezik, lakóterületeken, településközpont vegyes területeken és egyéb övezetekben minimum 5,0 méter.

*b)* már beépült területeken, — ha az övezeti előírás vagy építési vonal másképpen nem szabályozza — az adott utcaszakaszra jellemző – a mindenkori hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett – főépítményhez igazodó (kialakult állapot),

*c)* ha a beépítés vegyes jellege miatt a jellemző előkert nem állapítható meg, egyéb előírás hiányában, az előkert 5 méter

*d)* amennyiben az a-c) pontok szerinti előkertben értékes fa, kút, illetve egyéb megőrzésre érdemes építmény áll, az előírt előkert méretétől eltérés lehetséges.

(4) Az előkert meghatározott mérete, ha az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, egyben az utca felőli építési vonal is, amelyhez főépítményt kell illeszteni.

(5) Ahol építési vonal másképpen nem szabályozza, 5 méteres előkert alakítandó ki, amennyiben a telekmélység eléri a 30 métert:

*a)* a Soós utcában az Ady Endre utca és a Jókai Mór utca közötti szakaszon,

*b)* az Okolicsányi utcában a Mohácsi utcától a beépítésre szánt terület határáig,

*c)* a Deák Ferenc utcában,

*d)* a Pozsonyi utcában a Klapka utca és a Mohácsi utca közötti szakaszon,

*e)* a Korvin utcának a Hársfa utca és az Aradi utca közötti szakaszán,

*f)* a Széchenyi utcának a Kossuth utca és a Soós utca közötti szakaszán.

(6) E rendelet jóváhagyásakor már meglévő, 30 méternél nem mélyebb telek beépítése esetén az előírt előkert mérete csökkenthető, illetve 0 méter is lehet. Amennyiben e rendelet jóváhagyása után hasonló adottságú szomszédos telken új épület csökkentett előkerttel, vagy előkert nélkül került elhelyezésre, akkor az épület előkert méretének ehhez kell illeszkednie.

(7) Az építési vonal – ha SZT és az egyes építési övezetek másként nem szabályozzák - az építési hely közterület felé eső határvonala. Új főépítmény (több főépítmény esetén legalább egy) utcára néző homlokzata hosszának legalább 50 %-a, de legalább 7 méter széles homlokzati szakasz kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Az építési vonalra teendő, előírt minimális homlokzat legalább 2/3-ának homlokzati falszakasznak kell lennie, de az oromfal alsó élének vagy az ereszvonalnak teljes hosszában az építési vonalra kell illeszkednie.

(8) Az építési vonalon és építési hely határán kívülre az OTÉK 35. § előírásaival összhangban az épülethez tartozó előtető, erkély, függőfolyosó is nyúlhat, amennyiben az így kialakított épületrész a telekhatáron belül marad és a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

(9) Az építési vonal a kialakított telekhatárral együtt értendő. Telekösszevonás esetén a megszűnő telekhatárhoz igazított építési vonal is megszűnik, telekmegosztás esetén az új telkeken a velük szomszédos telkeken meghatározott építési vonalakat kell irányadónak tekinteni az új építési vonalak meghatározásánál.

(10) Amennyiben az övezeti előírások zártsorú beépítést írnak elő, akkor a közterületet előkerttel vagy előkert nélkül határoló épületet

*a)* a teleknek mindkét oldalhatárához csatlakozóan,

*b)* vagy az egyik oldalsó telekhatárhoz csatlakozóan, az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő minimális oldalkert kialakításával kell elhelyezni.

(11) Oldalhatáron álló beépítési mód, vagy a terven jelölt építési vonal esetén a főépítményt és melléképületet a telek egyik oldalhatárán vagy attól max. 1,0 méterre kell elhelyezni úgy, hogy az ne akadályozza meg a szomszédos telkek oldalhatáros elhelyezését.

(12) Amennyiben az övezeti előírások szerinti oldalhatáron álló beépítést a szomszédos telkek beépítése nem teszi lehetővé, az új épületet az OTÉK által előírt legkisebb telepítési távolság betartásával szabadon állóan vagy tűzfalas kialakítással oldalhatáron állóan kell elhelyezni.

(13) Az építési helyen belül több főépítmény is elhelyezhető, azonban legalább egy főépítménynek az utca felőli építési vonalon kell állnia. Átmenő telek esetén, ha több épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó.

(14) [[21]](#footnote-21)

(15) 35 méternél nem nagyobb mélységű telek esetén a hátsó kert mérete 0 méter is lehet az egyéb követelmények betartása mellett. A 35 méternél nagyobb mélységű telek esetén az OTÉK előírásait kell figyelembe venni a hátsókert beépíthetőségére vonatkozóan, az elhelyezhető építményeket kiegészítve a 2. § 3. pontjában meghatározott fő rendeltetést kiszolgáló építményekkel (melléképületek).

(16) Az 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és az 5,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben, ha az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:

*a)* kerti építmény,

*b)* a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz,

*c)* közmű-becsatlakozási műtárgy,

*d)* kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt legfeljebb 2,0 méter magas hulladéktartály tároló,

*e)* zárt szennyvízakna helyezhető el.

(17) Az 5,0 m-nél kisebb előkertben, ha az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, csak:

*a)* közmű-becsatlakozási műtárgy,

*b)* kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt legfeljebb 2,0 méter magas hulladéktartály-tároló helyezhető el.

(18) Két utcával határos telek beépítése esetén legalább két, különálló főépítmény elhelyezésekor mindkét utcával határos telekhatáron az övezetben vagy e paragrafusban előírt előkert méretet, illetve építési vonalat kell figyelembe venni. Egy főépítmény elhelyezése esetén a másik építési vonalhoz közelebbi telekhatáron tömör kerítést kell kialakítani.

(19) A beépítési módra vonatkozó övezeti előírást nem kell alkalmazni azokra a telkekre, ahol a szabályozási terv azzal nem egyező értelmű kötelező építési vonalat és/vagy építési helyet határoz meg.

(20) [[22]](#footnote-22)

(21) [[23]](#footnote-23)

**Általános építészeti előírások**

**18. §**

(1) [[24]](#footnote-24)

(2) A Helyi építési szabályzat hatálybalépése előtt már meglévő lapos tetős épület magas tetőssé alakítása esetén az épületmagasság a kialakult magassághoz képest legfeljebb 1,0 méterrel akkor is megnövelhető, ha ezzel az övezetben előírt épületmagasságot meghaladja, de az adott területfelhasználásra érvényes OTÉK szerinti beépítési magasságot az így létrejövő épület épületmagassága nem haladja meg.

(3) [[25]](#footnote-25)

(4) [[26]](#footnote-26)

(5) [[27]](#footnote-27)

(6) [[28]](#footnote-28)

(7) [[29]](#footnote-29)

(8) Az építési övezeteknél meghatározott legnagyobb épületmagasságba az egyházi és kegyeleti épületeknél (templom, kápolna) a torony magassága nem számít bele.

**Egyéb építmények kialakítására vonatkozó előírások (járművek elhelyezése, kerítés)**

**19. §**

(1) Kiskőrös közterületein minden legalább 5 férőhelyes parkolót szilárd burkolattal kell kiépíteni. A 20 férőhelynél nagyobb szilárd burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz-elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.

(2) Új épület építése, épület rendeltetésmódjának megváltoztatása, vagy meglévő épület, új, önálló egységgel való bővítése esetén az előírt mennyiségű gépjármű tárolását telken belül kell megoldani. Ettől eltérni csak a helyi parkolási rendelet szerint lehetséges.

(3) [[30]](#footnote-30)

(4) [[31]](#footnote-31)

(5) [[32]](#footnote-32)

(6) [[33]](#footnote-33)

(7) [[34]](#footnote-34)

(8) [[35]](#footnote-35)

(9) [[36]](#footnote-36)

(10) [[37]](#footnote-37)

(11) A beépített telekhatár-szakaszok kivételével, kerítést a telek közterülethatárán kell kialakítani, kivéve ott, ahol a keskeny közterület miatt a kerítés a telekre gépjárművel történő befordulást akadályozná.

(12) Ahol jelen rendelet övezeti előírásaival összhangban megvalósítható, ott legalább 1,40, legfeljebb 1,80 m magas utcai kerítés építhető, de a szomszédos kerítésektől legfeljebb 20 cm-rel lehet eltérni. Amennyiben a szomszédos telkeken kialakult állapot miatt ez nem lehetséges, a két szomszédos kerítés magasságának átlagától lehet legfeljebb 20 cm-rel eltérni.

(13) Kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén a lakásokhoz tartozó gépkocsi beállót előkertben nem lehet kialakítani. Előkertben csak az épületkörüli járdát, a bejárathoz és a gépjárműtárolóhoz vezető felületet szabad leburkolni.

(14) Az építési övezetek telkein a 12 darab lakó rendeltetési egységet meghaladó épület elhelyezése esetén az előírt gépjárműtárolók 30%-át az épület földszintjén, terepszint alatt, vagy önálló parkolóházban kell elhelyezni.

**Zöldfelületek kialakítása**

**20. §**

(1) A telekre előírt zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie. Kétszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli zöldfelület minden 150m2-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és a telek nem burkolt teljes területén gyep vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

Lakóterületen a gyep vagy talajtakaró növényzetet konyhakerti haszon-növények termesztése is pótolhatja.

(2) A kötelező fásításra kijelölt telkeken a használatbavételi engedély megadásáig vagy a használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításáig a fasort el kell telepíteni.

(3) A telken belüli kötelező fásítási kötelezettségen legfeljebb 6 m tőtávolságban telepített előnevelt fákból álló fasortelepítést és alatta cserjesor telepítését kell érteni.

(4) [[38]](#footnote-38)

(5) [[39]](#footnote-39)

(6) Új közutak, utcák kialakításánál

*a)* 12-14 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,

*b)* 14 m-t meghaladó szabályozási szélességtől kétoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

(7) [[40]](#footnote-40)

(8) [[41]](#footnote-41)

(9) [[42]](#footnote-42)

(10) [[43]](#footnote-43)

(11) [[44]](#footnote-44)

(12) [[45]](#footnote-45)

**Építészeti örökség helyi védelme**

**21. §[[46]](#footnote-46)**

**Kulturális örökségvédelem**

**22. §[[47]](#footnote-47)**

*III. Fejezet*

*BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK*

**Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások**

**23. §**

(1) Kiskőrös területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Területfelhasználási egységek** | | |
| **Általános használat szerint** | **Sajátos használat szerint** | |
|  | **Megnevezés** | **Jel** |
| Lakóterületek: | Nagyvárosias lakóterületek | (Ln) |
|  | Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
|  | Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
|  | Falusias lakóterület | (Lf) |
| Vegyes területek: | Településközpont terület | (Vt) |
|  | Intézmény terület | (Vi) |
| Gazdasági területek: | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
|  | Egyéb ipari terület | (Gip) |
| Üdülő terület | Hétvégi házas üdülőterület | (Üh) |
| Különleges területek: | Gyógyturisztikai terület | (Kgy) |
|  | Szabadidős rendeltetésű terület: sport, kemping, turisztikai | (Ksz) |
|  | Sport terület | (Ksp) |
|  | Temető területe | (Kt) |
|  | Mezőgazdasági üzemi terület | (Km) |
|  | Borászati üzemi gazdasági terület | (Kb) |
|  | Adóállomás | (Ka) |
|  | Szennyvíztisztító telep | (Kszv) |
|  | Vásártér területe | (Kv) |

**Lakóterületek általános előírásai**

**24. §**

(1) Új (telekalakítási terv alapján történő telekrendezést követően beépíthető) lakóterület csak teljes közművesítettség esetén építhető be.

(2) 500 m2-nél nem nagyobb vagy kettőnél több fő rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület telkén állattartó épület és kiszolgáló építményei (trágyatároló, állatkifutó) nem helyezhető el.

(3) [[48]](#footnote-48)

(4)[[49]](#footnote-49)

(5) [[50]](#footnote-50)

(6) A SZT-n „telek aktív zöldfelületként fenntartandó része” jellel szabályozott telekrészen csak az övezeti előírások szerinti melléképítmények helyezhetők el és a terület állandó növénytakarását teljes területen biztosítani kell. A kerítés melletti 10 méteres sávban kétszintű növényállományt a 20. § (1) bekezdés szerint kell kialakítani.

**Nagyvárosias lakóterület (Ln)**

**25. §**

1) Nagyvárosias lakóterület a szabályozási tervlapon Ln jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

*a)* kereskedelmi, szolgáltató,

*b)* szállás jellegű,

*c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*d)* kulturális,

*e)* igazgatási, iroda,

*f)* sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Nagyvárosias lakóterületen csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el épület.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Nagyvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

*a)* kerti építmény

*b)* szabadon álló és legfeljebb 6 méter magas zászlórúd

*c)* közműbecsatlakozási műtárgy

*d)* lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m2 vízszintes felülettel

helyezhetők el.

(6) Az építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

(7) Nagyvárosias lakóterületen új tömbtelek és új úszótelek nem létesíthető, meglévő lakóépület úszótelke és az épület által elfoglalt terület nem növelhető, a tömbtelek területe nem csökkenthető. A mélygarázs fölött olyan földtakarást kell biztosítani, hogy az építése után a felszínen helyreállítandó közterületi parkolót az OTÉK előírásai szerint fásítva lehessen kialakítani. A szükséges fasorok számára minimum 3 méter szélességben 1,5 méter mély talajtakarást kell biztosítani.

(8) Az Ln-1.1 övezetben gépjárműtároló rendeltetését megváltoztatni és új gépjárműtárolót építeni nem lehet.

(9) Amennyiben parkolási rendelet másképpen nem rendelkezik, a lakásszám növekedéssel járó tetőtér-ráépítés feltétele a követelményeknek megfelelő gépjármű-parkolóhely biztosítása a tömbtelken belül.

(10) Nagyvárosias lakóterületen legfeljebb 1,2 méter magasságú kerítés létesíthető.

**Kisvárosias lakóterület (Lk)**

**26. §**

(1) Kisvárosias lakóterület a szabályozási tervlapokon Lk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

*a)* kereskedelmi, szolgáltató,

*b)* szállás jellegű,

*c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*d)* kulturális,

*e)* igazgatási, iroda,

*f)* sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterületen csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el épület.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Az Lk-2.2, Lk-2.4, Lk-2.3 és az Lk-3.1 építési övezet kivételével kisvárosias lakóterületen egy fő rendeltetésű épületet lehet kialakítani. A Rákóczi utca menti Lk-1.4 építési övezet telkein az egy fő rendeltetésű épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egységet lehet kialakítani.

(6) Kisvárosias lakóterületen állattartó épületet és kiszolgáló melléképítményeit nem lehet elhelyezni.

(7) Kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, húsfüstölő, siló, ömlesztett anyag- és gáztároló, valamint gáztartály nem helyezhetők el.

(8) Kisvárosias lakóterületen a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 3 méter, kivéve az Lk-1.4 övezetet, ahol kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(9) Lk-2.1 építési övezetben telekmegosztás csak telekalakítási terv birtokában, a teljes terület megfelelő feltárásának biztosítása mellett lehetséges.

(10) Lk-1.1 övezetben telkenként legfeljebb 2, Lk-1.2 övezetben telkenként legfeljebb 4 fő rendeltetési egységet lehet elhelyezni.

(11) Lk-1.1 és Lk-1.2 övezet telkein, a 3460 hrsz-ú ingatlan kivételével, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 200 m2-t, a József Attila utcára, illetve a Petőfi Sándor utcára és a Dózsa György utcára néző telek esetén a 400 m2-t.

(12) Az Lk-1.1 övezet telkei nem oszthatók meg és nem vonhatók össze, kivéve

*a)* nyeles telkeket, amelyek megszűntethetők: nyeles telek csak a vele közel téglalapot kialakító szomszédos telekpárjával vonható össze,

*b)* ha a szabályozási terv irányadó telekhatárt jelöl,

*c)* a Klapka utcára és a József Attila utcára néző telkek összevonását.

(13) Az Lk-1.2 övezet telkei nem oszthatók meg.

(14) Az Lk-2.2 övezetben e rendelet hatályba lépésekor meglévő gazdasági tevékenységek építményei bővíthetők, felújíthatók, a tevékenység bővítését szolgáló új épületek elhelyezkedők, amennyiben a tevékenység a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(15) Az Lk-1.1 övezetben a József Attila utca 4091 hrsz-ú szakaszára, valamint a Klapka utca teljes hosszára, a Petőfi utcára, a Segesvári utcára**,** Temető utcára, a Rákóczi utcára, az Alkotmány utcára és a Tompa utcára néző telkeken a fő rendeltetésű épület maximális épületmagassága 4,5 méter.

(16) Az Lk-1.4, az Lk-1.1 és az Lk-1.2 övezetekben előkert nem alakítható ki, a fő rendeltetésű épületet az utcai telekhatáron kell elhelyezni, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérő építési vonalat és/vagy építési helyet határoz meg.

(17) Az Lk-2.2 övezetben az előkertet a szomszédos Lk-2.2 és az Lk-2.3 övezetekben lévő telken kialakult előkert mérete szerint kell megállapítani, ennek hiányában a szabályozási terven megadott kötelező építési vonalon kell a fő rendeltetésű épületet kialakítani.

(18) Az övezetekben a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló épületek és építmények legfeljebb 3 méteres épületmagassággal alakíthatók ki, a tetőgerinc a legmagasabb részen sem haladhatja meg a 6,5 métert.

(19) A tetőgerinc magassága az Lk-1.1 övezetben 3,6 méter maximális épületmagasság esetén legfeljebb 8 méter, a legalább 4,5 méter maximális épületmagasság esetén valamint az Lk-2.2 övezetben legfeljebb 10 méter lehet.

(20) Az Lk-1.1, az Lk-1.2 és az Lk-1.5 övezetek telkeit legalább 1,60 legfeljebb 1,80 méter magas kerítéssel kell határolni.

**Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**27. §**

(1) Kertvárosias lakóterület a szabályozási tervlapokon Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb 4 rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület tekei teljes közművesítettség esetén építhetők be, kivéve az Lke-1.3 és Lke-1.4 övezetekben lévő telkeket. Az Lke-1.3 és Lke-1.4 jelű övezetek telkei részleges közművesítettség: víz, villany, csapadékvíz - elvezetés és a - szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig – közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával, a közüzemi közműhálózat kiépítése esetén építhetők be.

(3) A kertvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

*a)* a helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

*b)* szállás jellegű,

*c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*d)* kulturális,

*e)* sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, valamint gáztartály nem helyezhetők el.

(6) A kertvárosias övezetekben az állattartó épületek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet.

(7) Kertvárosias lakóterületen 1500 m2 telekterületig legfeljebb 3 lakásos lakóépület; 1500 m2 felett legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység építhető. 2000 m2 alatti nagyságú telken azonban csak egy épületben, vagy ikresen egybeépített épületben helyezhetők el a lakó rendeltetési egységek. Egy épületnek csak a legalább egy szinten minimum 12 négyzetméteres felületen összeépített rendeltetési egységek számítanak. Az átmenő telkek beépítésére a 17. § (13) bekezdés előírása vonatkozik.

(8) Az Lke-1.2 építési övezetben lévő Klapka utcai 3639/1 és 3639/2 hrsz-ú ingatlanokon a kialakult állapotra tekintettel a 17. § (11) bekezdésben megjelölt épület elhelyezés helyett az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül bárhová elhelyezhető épület, és nem kell utcafrontra építeni.

(9) Az Lke-1.2 építési övezetben lévő Klapka utcai 2867 és 2868 hrsz-ú ingatlanok, valamint az Lke-1.1 építési övezetben lévő Határ utcai 4331/67, 4331/68, 4331/69, 4331/70 hrsz-ú ingatlanok esetében az előírt oldalhatáron álló beépítési mód helyett ikresen csatlakozó beépítési mód szerint is lehet építeni.

(10) Az Lke-2.3 övezetben a rendelet hatályba lépésekor működő gazdasági tevékenység építményei bővíthetők, felújíthatók, a tevékenység bővítését szolgáló új épületek elhelyezhetők, amennyiben a tevékenység a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(11) A kertvárosias övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló épületek épületmagassága legfeljebb 3,0 méter.

(12) Lke-3.1 zártsorú beépítésű övezetekben a sort lezáró épület telkén, a zártsorúan nem csatlakozó oldalon, továbbá az oldalsó telekhatárukkal hátsó telekhez csatlakozó telken a szomszédos hátsó telekhatár felé az OTÉK előírása szerinti 4 m oldalkertet kell kialakítani.

(13) Lke-2.2 és Lke-1.3 övezetekben új épület előkertje 5 méter, kivéve a (17) bekezdés által érintett telkeket.

(14) Lke-3.1 övezetben a (10) bekezdés szerint kialakított sort lezáró épület épületmagassága 0,5 méterrel meghaladhatja a zártsorúan csatlakozó épületek épületmagasságát.

(15) A fő rendeltetést kiszolgáló épület/építmény:

*a)* a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

*b)* vagy önálló, zárt épületben és a főépület takarásában helyezhető el.

(16) Lke-2.3 és Lke-3.1 övezetekben az utcára néző csatlakozó homlokzatok homlokzatmagasságai, a sort lezáró épületek kivételével, a csatlakozási él mentén legfeljebb 50 cm-rel, a csatlakozó magastetők tetőhajlásszögei, kivétel nélkül, legfeljebb 5 fokkal térhetnek el egymástól.

(17) Az Lke-2.1 övezetben az előkert 10 méter.

(18) Lke-2.3 övezetbe sorolt telkek Rákóczi útra néző határa mentén 10 méteres sávot beépítetlenül kell hagyni. A nem beépíthető területnek legalább 60 %-át a HÉSZ előírásai szerinti zöldfelületként kell fenntartani.

(19) Új beépítés esetén Lke-3.1 övezetben legfeljebb 1,40 méter magas áttört kerítés alakítandó ki, amelyen belül legfeljebb 40 cm magas lehet a lábazat.

(20) Az előkertet 50 %-ban aktív zöldfelületként kell kialakítani.

(21) Telek be nem építhető részét zöldfelületként kell kialakítani, a telek kötelezően előírt zöldfelületének kialakítására vonatkozó előírások betartásával (lásd 20. §).

(22) Az Lke-2.1 és Lke-1.4 jelű övezetekben egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

**Falusias lakóterület (Lf)**

**28. §**

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási Terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, jellemzően egy vagy két rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.

(2) A falusias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

*a)* mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

*b)* kereskedelmi, szolgáltató,

*c)* szállás jellegű,

*d)* igazgatási, iroda,

*e)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

*f)* kulturális,

*g)* sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be, kivéve a vasúttól keletre fekvő falusias lakóterület, valamint Erdőtelek és Ökördi falusias lakóterületének telkeit, amelyek a villamosenergia-hálózat, az ivóvízhálózat és nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat vagy szikkasztó árok kiépülése után építhetők be, a szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) A falusias lakóterület övezetének telkein a melléképítmények antennaoszlop kivételével elhelyezhetők.

(6) Az Lf-1.1 és az Lf-1.2 övezetekben gáztartály nem helyezhető el.

(7) Az övezetekben a rendelet hatályba lépésekor működő gazdasági tevékenység építményei bővíthetők, felújíthatók, a tevékenység bővítését szolgáló új épületek elhelyezkedők, amennyiben a tevékenység a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(8) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(9) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek alapterülete a megengedett legnagyobb beépíthető terület 20 %-a, épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.

(10) Az építési övezetekben legfeljebb 200 m2 bruttó szintterület kereskedelmi rendeltetésű épület helyezhető el, kivéve Erdőtelek és Ökördi területén a borturizmushoz kapcsolódó kereskedelmi-vendéglátó-szállásadó tevékenység építményeit, amennyiben kialakításuk és az ott folyó tevékenység az övezet telkeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(11) Erdőtelken a Malom utca, a Sövény utca és a Diófa utca, továbbá Kiskőrös belterületén a Bánffy utca mentén 5 méter mély előkertet kell kialakítani. A többi falusias lakóterületen az épületelhelyezést építési vonal, annak hiányában az előkertekre vonatkozó általános előírás szabályozza.

**VEGYES TERÜLETEK**

**Településközpont terület (Vt)**

**29. §**

(1) A településközpont vegyes terület a szabályozási tervlapokon Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

*a)* igazgatási, iroda,

*b)* kereskedelmi, szolgáltató,

*c)* szállás jellegű,

*d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

*e)* kulturális, közösségi szórakoztató,

*f)* sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont terület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) *Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.*

(5) Az övezetekben állattartó épület és az állattartást kiszolgáló melléképítmény nem helyezhető el.

(6) Vt-2.2 övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el közműpótló műtárgy, siló, füstölő, ömlesztett anyagtároló. A többi Vt jelű övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el közműpótló műtárgy, siló, füstölő, ömlesztett anyagtároló, folyadéktartály, gáztároló valamint gáztartály.

(7) Üzemanyagtöltő Vt övezeten belül kizárólag a 2385 és 2386 hrsz-ú ingatlanokon (Tesco területén) helyezhető el, az övezetben egyéb, a fő rendeltetést kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(8) Vt-4.1 övezet területén új tömbtelek nem alakítható ki, meglévő tömbtelken új úszótelek nem létesíthető, új épület nem helyezhető el, meglévő épület úszótelke és épület által elfoglalt terület nem növelhető.

(9) Településközpont területen, a Vt-2.8 övezet kivételével, nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(10) A Vt-1.2 övezet helyi értékvédelmi területen lévő telkei nem oszthatók meg.

(11) Vt-2.5 övezetben, telek nem beépíthető részén meglévő lakóépület, funkcióját megtartva, legfeljebb egyszer 25 m2-rel bővíthető az övezetben előírt beépíthetőség mértékéig.

(12) A fő rendeltetést kiszolgáló épület épületmagassága Vt-1.2 övezetben legfeljebb 3,0 méter, Vt-1.1 övezetben legalább 3 m, legfeljebb 4,5 méter, a Vt-2.2 övezetben legalább 4,5 méter.

(13) Azok a meglévő épületek, melyek épületmagassága nem éri el az övezetben előírt minimumot,– eredeti rendeltetésüket megtartva – egy alkalommal felújíthatók, legfeljebb 25 m2-rel bővíthetők az övezetben előírt beépíthetőség mértékéig, tetőterük beépíthető, ha az övezeti paramétereket a változtatással nem tudják teljesíteni.

(14) A Vt-2.4 és Vt-3.1 építési övezeti besorolású ingatlanokon a legnagyobb beépítettséget teljes mértékben kihasználó beépítés esetén a létesülő rendeltetési egységekhez szükséges parkolókat legalább 50%-ban épületben vagy terepszint alatti gépkocsi tárolóban kell biztosítani.

(15) Településközpont terület építési övezeteiben a telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

(16) A Vt övezetekben garázs(ok) a főépülettel egybe építve vagy annak takarásában helyezhető(k) el.

(17) Településközpont területen, a Vt-1.2, a Vt-2.2 és a Vt-2.5 övezetek kivételével, utcafronton 1 szintes épület vagy épülettraktus nem alakítható ki.

(18) Az övezetekben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete, a Vt-2.2, Vt-2.4, Vt-2.5 és a Vt-2.8 övezetek kivételével, az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1000 m2-t.

(19) A kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete Vt-1.2 övezet helyi értékvédelmi területen lévő telkein a 200 m2-t, Vt-1.2 övezet egyéb telkein, valamint a Vt-1.1 és a Vt-2.3 övezetekben a 400 m2-t még az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg, kivéve a Dózsa György út és a Rákóczi utca által határolt saroktelket, ahol ennél nagyobb kereskedelmi épület is kialakítható.

(20) A Kossuth Lajos utcára néző zártsorúan beépített telkek a meglévő épület bontása esetén is, a Vt-2.4 övezet kivételével, csak zártsorúan építhetők be. A Vt-2.4 övezetben az előkert minimum 3 méter.

(21) Vt-1.5 építési övezet területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, a (2) bekezdés a-f) pontjai szerinti tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A lakás hasznos alapterületének aránya az épületen belül nem haladhatja meg a 25 %-ot.

(22) A Kossuth utca menti Vt-1.2 és a Vt-1.3 övezetben 15 méternél, a Vt-1.1 övezetekben 20 méternél nem hosszabb homlokvonalú telket a zártsorú beépítési mód előírásai szerint kell beépíteni (lásd még a 17. § (7) és (9) bekezdéseit). Egyéb esetekben Vt-1.2 övezetben legalább 10,5, Vt-1.1 övezetben legalább 12,5 méter széles utcai homlokzatot kell építeni. Saroktelek esetén a homlokzatszélesség minimumok a közterületi hierarchiában magasabb rendű közterületre néző homlokzatra értendők.

(23) Az Erdőtelki utca-Dózsa György út menti Vt-2.3 övezetbe sorolt telkek területén új épület vagy épületszárny, bővítmény legalább 5,0 méteres előkert biztosításával helyezhető el. Az előkertben melléképítmény nem helyezhető el.

(24) Ha a szabályozási terv másképpen nem szabályozza, a Vt-1.1, Vt-1.2, Vt-1.4, Vt-2.5, Vt-3.2 övezetekben előkert nem alakítható ki.

(25) A Vt-4.1 és Vt-4.2 övezetben lakásszám növekedéssel járó tetőtér-ráépítés feltétele a követelményeknek megfelelő gépjármű-parkolóhely biztosítása a tömbtelken belül.

(26) A Vt-1.2 építési övezetben lévő Pozsonyi utca-Szent László utca sarkán található ingatlan, az előírt oldalhatáron álló beépítési mód helyett zártsorú beépítési mód szerint is beépíthető az SZT szerint.

(27) Helyi területi védelemmel érintett területen Vt építési övezetekben a telkek legkisebb kialakítható terület mérete csak a telekhatár-rendezés során és max. 30%-kal térhet el az építési övezetben meghatározott mérettől.

(28) A településközpont területeken a kialakult telekosztású tömbökben a beépíthető telkek méretei és a kedvezőbb, a tömbben jellemző méret kialakítása szempontjából végzett telekhatár-rendezés esetében eltérhetnek az építési övezetben előírt legkisebb telekmérettől, de új telket alakítani és telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.

(29) A településközpont területeken, az építési övezetben meghatározott telek legkisebb kialakítható területét meg nem haladó méretű telken, legfeljebb a telekhányadnak megfelelő 150m2/önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. Amennyiben az önálló rendeltetési egység nem egész szám, a kerekítés szabályait kell alkalmazni.

(30) A Vt-1.1 építési övezetben a Kölcsey utca északi térfalában az utcai homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 m lehet.

(31) Azokban a Vt építési övezetekben, ahol a telkek legnagyobb beépítettsége meghaladja a 60%-ot, és a legkisebb zöldfelületi érték 10%, a terepszint alatti beépítés aránya legfeljebb 90% lehet.

**Intézmény terület (Vi)**

**30. §**

(1) Az intézmény terület a szabályozási tervlapokon Vi jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület, a Vi-1.3 övezet kivételével:

*a)* igazgatási,

*b)* nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

*c)* iroda,

*d)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

*e)* kulturális, közösségi szórakoztató,

*f)* hitéleti,

*g)* sport,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–g) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is elhelyezhető, telkenként egy lakás.

(4) A Vi-1.3 építési övezet területén kizárólag nevelési, oktatási rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

(5) Az intézmény terület övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(6) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(7) Az övezetben a melléképítmények közül csak kerti építmény, kerti lugas, kerti tető és zászlótartó oszlop helyezhető el.

(8) Az intézmény terület telkei nem oszthatók meg.

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

**Kereskedelmi-szolgáltató területek (Gksz)**

**31. §**

(1) A kereskedelmi-szolgáltató terület a szabályozási tervlapokon Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű ipari épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

*a)* védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,

*b)* a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) A kereskedelmi szolgáltató terület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be, kivéve a vasúttól keletre fekvő gazdasági területet, valamint a belterülettől elkülönülő gazdasági területet, ahol a telkek a villamosenergia-hálózat, az ivóvízhálózat és nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat vagy szikkasztó árok kiépülése után építhetők be, a szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő zárt szennyvíztároló elhelyezése szükséges.

(4) *Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.*

(5) Az övezetekben állattartó épület, építmény és az állattartást kiszolgáló melléképítmény nem helyezhető el.

(6) Az övezetekben a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos és a használó számára egy szolgálati lakás kialakítható. A lakás számára külön telek nem alakítható ki.

(7) Az övezetben a meglévő lakóépületek – eredeti funkciójukat megtartva – felújíthatók, legfeljebb 25 m2-rel bővíthetők az övezetben előírt beépíthetőség mértékéig, tetőterük beépíthető, de épületmagasságuk kizárólag tetőtér-beépítés esetén, legfeljebb 0,5 méterrel növelhető. Funkcióváltás esetén az övezetre vonatkozó egyéb előírások érvényesek.

(8) Kereskedelmi-szolgáltató területen legalább 6 méter előkertet, az övezetek telkeit határoló gyűjtőutak, valamint országos fő- és mellékutak mentén (53. sz. út, Dózsa György út, Izsáki út, Petőfi Sándor utca) 10 méteres előkertet kell kialakítani. A helyi gyűjtőútra, országos fő- és mellékutakra néző telekhatár mentén a fasor telepítési kötelezettségre vonatkozó előírásoknak megfelelően egy fasort és cserjesort kell ültetni.

(9) A Dózsa György út környéki Gksz-2.1 övezetben minimum 10 méter mély előkerttel lehet épületet elhelyezni.

(10) A Május 1. utcát az Erdőtelki úttal összekötő 12 méterre kiszabályozott közterületre nem nyitható gazdasági terület bejárata.

(11) A Gksz övezetek területén tűzoltó laktanya rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(12) A Gksz-1.1 övezetben a 100/32, 100/42, 100/43 hrsz-ú telkek beépítési módja kialakult, ezért ezeken a telkeken a szabadonálló beépítési mód helyett a zártsorú, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód is megengedett.

(13) A rendezési terv alaptérképi Gksz-1.2 építési övezeti lehatárolás szerinti 389 és 392 hrsz-ú telkeken borászati üzemi, borkereskedelmi gazdasági tevékenység végezhető.

(14) A Gksz-2.1 övezetben, ha a telekszélesség nem éri el a 25 m-t, akkor az oldalhatáron álló beépítési mód is megengedett.

**Egyéb ipari területek**

**32. §**

(1) Egyéb ipari terület a szabályozási terven Gip jellel szabályozott terület.

(2) Egyéb ipari terület építési övezetében nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen építmények részleges közművesítés esetén helyezhetők el. Ha a szennyvizek közcsatornába nem vezethetők, akkor a kommunális szennyvíz zárt tárolóban elhelyezhető, technológiai eredetű szennyvíz tisztításáról vagy ártalommentes elhelyezéséről az üzemeltetőnek gondoskodnia kell.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Az építési övezet területén a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

**Üdülőházas terület (Üü)**

**33. §[[51]](#footnote-51)**

**Hétvégi házas terület (Üh)**

**34. §**

(1) A hétvégi házas terület övezete legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület elhelyezésére szolgál.

(2) A hétvégi házas területek övezetében lévő telek részleges közművesítettség: víz, villany, csapadékvíz-elvezetés és a - szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig - közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával, a közüzemi közműhálózat kiépítése esetén építhetők be.

(3) A hétvégi házas terület övezetében elhelyezhető épületek az üdülő rendeltetésen kívül:

*a)* sport,

*b)* szállásadó,

*c)* vendéglátó

rendeltetést tartalmazhatnak.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Az építési övezet telkein legfeljebb 90 m2 alapterületű épület építhető, amelybe a gépjármű számára kialakított tároló vagy nyitott szín nem számítandó bele. A gépjármű számára kialakított tároló vagy fedett szín beépített alapterülete max. 20 m2 lehet.

(6) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

(7) Az építési övezet telkein egy főépítmény helyezhető el.

(8) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiszolgáló építményként csak járműtároló, közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény helyezhető el.

(9) A telkeken 15 méter mély előkertet kell kialakítani, amelynek határa egyben kötelező építési vonal.

(10) Az építési övezetben pinceszint nem létesíthető.

(11) Az épület padlószintjét az eredeti terepfelszínhez képest 0,6 méter magasan kell kialakítani.

(12) Az övezetben legfeljebb 1,60 méter magas kerítés alakítható ki.

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**35. §**

(1) Különleges területek a használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt az egyéb területfelhasználási egységekben nem elhelyezhető területek.

**Gyógyturisztikai különleges terület (Kgy)**

**36. §**

(1) A gyógyturisztikai és rekreációs különleges terület a szabályozási tervlapokon Kgy jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely a gyógy- és termálvízhez kapcsolódó gyógyászati, turisztikai létesítmények, a városi rekreációs és sportolási létesítmények, valamint a strand és kemping létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) A Kgy-1.1 jelű gyógyturisztikai és rekreációs terület övezetében elhelyezhető épületek, építmények:

*a)* gyógyászati,

*b)* gyógyturisztikai,

*c)* sport, rekreáció, kulturális,

*d)* fürdőzéshez, strandoláshoz kapcsolódó,

*e)* kemping,

*f)* vendéglátó,

*g)* szállás jellegű,

*h)* kereskedelmi, szolgáltató,

*i)* megújuló energiaforrás és vízgazdálkodás műtárgyai

rendeltetést tartalmazhatnak.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

*a)* övezeti jele: Kgy - 1.1

*b)* beépítési módja: SZ (szabadon álló)

*c)* legkisebb kialakítható területe: 5 000 m2

*d)* legnagyobb beépítettsége: 40 %

*e)* minimális zöldfelületi aránya: 40 %

*f)* épületek legnagyobb épületmagassága: 15,0 m.

(5) Az övezetben az OTÉK 1. sz. melléklete 86. pontja szerinti melléképítmények közül csak közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) Az építési övezetben a terepszint alatti beépítés aránya legfeljebb 20% lehet.

(7) A Kis-Csukástó láp irányába 30 m széles zöldfelületként fenntartandó teleksáv biztosítandó, melynek szélessége 30%-os mértékben rugalmasan módosítható, az építési övezetben a sáv területnagyságának fenntartása mellett.

**Szabadidős különleges terület (Ksz)**

**37. §**

(1) A különleges szabadidős terület a szabályozási tervlapokon Ksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sport-, turisztikai, szabadidős létesítmények és kemping elhelyezésére szolgál.

(2) A Ksz-1.1 és Ksz-1.2 jelű szabadidős terület övezetében elhelyezhető épületek:

*a)* sport,

*b)* turisztikai,

*c)* rekreációs,

*d)* vendéglátó, szálláshely,

*e)* fürdőzéshez, strandoláshoz kapcsolódó,

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Az övezetben állattartó építmény turisztikai céllal sem helyezhető el.

(6) Az övezetben az *OTÉK 1. sz. melléklete* 86. pont*ja* szerinti melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, napkollektor, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(7) A minimális zöldfelületi arányon belül a nem sportolási célú, biológiailag aktív zöldfelület aránya nem lehet kevesebb a telekterület 20 %-ánál.

**Sportolási célú különleges terület (Ksp)**

**38. §**

(1) A különleges sportolási célú terület a szabályozási tervlapokon Ksp jellel szabályozott területfelhasználási egység, amelyen a szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A Ksp-1.1 jelű terület övezetében elhelyezhető épületek:

*a)* sport,

*b)* rekreációs,

*c)* vendéglátó,

*d)* szállás jellegű

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) A Ksp-1.2 övezetben szállásépület, tornaterem és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(6) Az övezetben OTÉK 1. sz. melléklete 86. pontja szerinti melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, napkollektor, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(7) A minimális zöldfelületi arányon belül a nem sportolási célú biológiailag aktív zöldfelület aránya nem lehet kevesebb a telekterület 20 %-nál.

(8) A Ksp-1.1 övezetben a 20. § (1) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. A telekre előírt zöldfelület egyszintű is lehet. A vasút menti telekhatáron fasor telepítése kötelező.

(9) A Ksp-1.2 övezetben a 2703 hrsz-ú lőtér telkének beépítési módja kialakult, ezért erre a telekre nem kell alkalmazni az övezetben előírt szabadonálló beépítési módot, helyette a zártsorú beépítés is megengedett.”

**Temető területe (Kt)**

**39. §**

(1) A szabályozási tervlapokon Kt jelű területfelhasználási egység a temetkezés célját szolgálja.

(2) A területen kegyeleti park is kialakítható.

(3) A telek legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.

(4) A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.

(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(6) A minimális zöldfelületi arányon belül a nem temetkezési célú biológiailag aktív zöldfelület aránya nem lehet kevesebb a telekterület 20 %-nál.

(7) A területen építési tevékenység, burkolt felület kialakítása, temetkezés céljára új terület kijelölése csak a temetőterület vízrendezése után, az illetékes vízügyi hatóság jóváhagyásával és kertészeti terv alapján végrehajtott zöldfelületi rendezése után lehetséges.

**Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Km)**

**40. §**

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgáló Km jelű építési övezet.

(2) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kialakítható a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás is.

(3) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

*a)* szennyvízcsatorna-hálózatba vezetik, vagy

*b)* az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy

*c)* egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) A területen belül csak olyan kereskedelmi, szolgáltatási és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.

(6) A minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor ültetendő.

**Különleges borászati üzemi gazdasági terület (Kb)**

**41. §**

(1) Borászati üzemi gazdasági terület a szőlőtermesztés és a borászat üzemi építményei, továbbá a borkereskedelem és a borturizmus építményeinek elhelyezésére szolgáló Kb jelű építési övezet.

(2) Az övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kialakítható a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás is.

(3) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:

*a)* szennyvízcsatorna-hálózatba vezetik, vagy

*b)* az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy

*c)* egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

(5) Terepszint alatti építményként szerkezetileg önálló borospince csak földdel lefedve létesíthető, amelynek alapterülete a telek területének legfeljebb 10 %-a lehet.

**Különleges terület – adóállomás (Ka)**

**42. §**

(1) A szabályozási tervlapon (Ka) jelű adóállomás területfelhasználási egység területén csak a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.

(2) A közműveket a terület rendeltetésének megfelelő mértékben kell kiépíteni. Amennyiben a közüzemi vízellátást a terület használata igényli, akkor a keletkező szennyvíz csak zárt szennyvíztározóban helyezhető el.

(3) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

**Különleges terület – szennyvíztisztító (Kszv)**

**43. §**

(1) A különleges –szennyvíztisztító telep Kszv jelű övezete a szennyvíztisztítási tevékenységgel összefüggő építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) A szennyvíztisztító telepen kizárólag a szennyvíztisztítással összefüggő építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 7. melléklet vonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

**Különleges terület – vásártér területe (Kv)**

**44. §[[52]](#footnote-52)**

*IV. Fejezet*

*BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK*

**Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások**

**45. §**

(1) Kiskőrös területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Területfelhasználási egységek** | | |
| **Általános használat szerint** | **Sajátos használat szerint** | |
|  | **Megnevezés** | **Jel** |
| Zöldterület |  | Z |
| Erdőterület | Védelmi rendeltetésű erdőterület | Ev |
| Gazdasági rendeltetésű erdőterület | Eg |
| Mezőgazdasági terület | Általános borvidéki mezőgazdasági terület | Máb |
| Korlátozott használatú mezőgazdasági terület | Mko |
| Természetközeli terület |  | Tk |
| Vízgazdálkodási terület | Vízgazdálkodási terület-Vízmeder | (V) |
| Vízgazdálkodási terület-Vízmű | (Vv) |
| Különleges terület | Szabadidőközpont | Kb-sz |
| Turisztikai központ | Kb-t |
| Napelempark | Kb-n |
| Homokbánya | Kb-h |
| Fásított köztér, sétány | Kb-f |
| Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület | Kb-hv |
| Közlekedési és közműterület | Közúti közlekedési terület | KÖu |
| Vasúti közlekedési terület | KÖk |

**Zöldterület (Z)**

**46. §**

(1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület.

(2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületen (közkert) épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak. A Z-0a övezet területén elhelyezhető továbbá víztározó is.

(2a) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületen a Petőfi téren és a Luther Márton téren építményként elhelyezhető a vendéglátó rendeltetési egység kiszolgáló létesítményei közül a pavilon. Rendezvények idején ideiglenes jellegű építmények, pavilonok, sátrak elhelyezhetők az övezetben.

(3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület (közpark) területén a (2) bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését a játékot, a sportolást, vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 5,5 m épületmagassággal alakíthatók ki.

(4) A Z-1 jelű övezet területének legfeljebb 3 %-a építhető be.

(5) A Z-0 jelű közkert legalább 60%-át, a Z-1 jelű közpark legalább 70%-át biológiailag aktív felületként növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani. Kivételt képez ez alól a Z-1 övezeten belül a vízfelület telke, amennyiben a víztározó területe külön telken kerül kialakításra. A gyephézagos burkolattal kialakított felületeket a kötelezően előírt zöldfelületi arányba nem lehet beszámítani.

(6) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.

**Erdőterület (E)**

**47. §**

(1) Erdőterület a Szabályozási Terveken “E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

*a)* védelmi (Ev),

*b)* gazdasági (Eg) övezetekre tagolódik.

(3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ev) épületet elhelyezni nem lehet. Elhelyezhetők az erdőgazdálkodással összefüggő építmények, a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló műtárgyak (esőbeálló, erdei tornapálya, erdei pihenő, információs tábla, turista út), továbbá az *OTÉK* 32. §*-a* szerinti építmények, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:

*a)* a beépíthető telek területe legalább 5000 m2,

*b)* a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,

*c)* a beépítési mód: szabadonálló,

*d)* az épületek épületmagassága legfeljebb 4,0 m.

(5) [[53]](#footnote-53)

(5) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ek) épületet elhelyezni legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet. Elhelyezhetők az erdőgazdálkodással összefüggő építmények, a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló építmények a következő feltételekkel:

a) a beépíthető telek területe legalább 5000 m2,

b) a beépítési mód: szabadonálló,

c) az épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m.

**Mezőgazdasági területek**

**48. §**

(1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a tanyás tájkarakter és a borvidéki jelleg megőrzése, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés és városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából, továbbá a belvíz általi veszélyeztetettség figyelembevételével a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

*a)* általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb),

*b)* korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

(2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül.

(3) Mezőgazdasági területen kerítés a külterületi feltáró utak mentén az út tengelyétől legalább 5 m-re létesíthető.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

**Általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)**

**49. §**

(1) Általános borvidéki, mezőgazdasági terület (Máb) a szőlőgazdálkodás, borászat, a növénytermesztés, az állattartás, termékfeldolgozás, terménytárolás, továbbá a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás, ismeretterjesztés, turizmus építményeinek (pl: borturizmus, lovasturizmus, tanyaturizmus) és lakóépületek elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység.

(2) Általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben

*a)* a telekosztással kialakítható telek területe legalább 3000 m2.

*b)* a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 3%-át.

(3) Általános borvidéki mezőgazdasági területen tanya bejegyzésű 1000-6000 m², vagy lakóépülettel rendelkező 1000-10000 m² közötti területű földrészleten az (1) bekezdés szerinti építmények a telek 10%-os beépítésével alakíthatók ki.

(4) Általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben, ha valakinek a tulajdonában vagy egy család tulajdonában a város igazgatási területén több tagban vannak termőföldek, akkor az egyik legalább 10.000 m2 területű telken birtokközpontot létesíthet.

(5) A birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének 10%-a, de legfeljebb a birtokközpont telkének 40%-a lehet

(6) A birtokközpont beépíthetőségébe beszámított telkek (földrészletek) területén épület nem létesíthető.

(7) Birtokközpont területén az (1) bekezdés szerinti építmények, továbbá szállás jellegű épület létesíthető.

(8) Az Máb1 övezet (3) bekezdés szerinti tanyákon és (4) bekezdés szerinti birtokközpontokon kívüli területének beépítési feltételei a következők:

*a)* 1500 m²-nél kisebb telken épület nem létesíthető;

*b)* az 1500-3000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló, legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház és az azokhoz szükséges épületek, továbbá földdel borított pince létesíthető;

*c)* a 3000-6000 m² területű telken a b) pont szerinti építmények, továbbá szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú telken a szőlőgazdálkodás, borászat, borkereskedelem, borturizmus, gyümölcstermesztés,- tárolás, -feldolgozás építményei továbbá lakóépület létesíthető;

*d)* a legalább 6000 m² területű telken művelési ágtól függetlenül kialakíthatók az (1) bekezdés szerinti épületek;

*e)* az épületek a telek legfeljebb 10 %-os beépítésével szabadonállóan alakíthatók ki, de a lakóépület, lakás alapterülete a beépíthetőség felét nem haladhatja meg.

(9) Az Máb1 övezetben az épületeket a telek közút menti határától legalább 8 m előkert biztosításával, szabadonállóan vagy a kialakult állapottal megegyező, oldalhatáron álló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(10) Az épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m, de a különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(11) [[54]](#footnote-54)

(12) A rendelet alkalmazásában szőlő illetve gyümölcsös művelési ágúak azok a földrészletek, amelyek területének legalább 75 %-a a földhivatali nyilvántartás szerint szőlő, illetve gyümölcsös művelési ágú.

**Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)**

**50. §**

(1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű, belvíz által veszélyeztetett Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.

(2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 10 000 m2-nél kisebb nem lehet.

(3) Az Mko-0 jelű övezetek területén új épületek, terepszint alatti építmények nem létesíthetők, a meglevő épületek azonban felújíthatók.

(4) Az Mko-1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető.

(5) Az Mko-1 övezetben a rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő 1000-6000 m2 közötti tanyák, tanyás telkek területén a (4) bekezdés szerinti építmények a telek legfeljebb 10%-os beépítésével alakíthatók ki.

(6) Az Mko-1 jelű övezetek tanyának nem minősülő telkein épületek csak akkor létesíthetők, ha a telek területe legalább 10 ha. A telek beépítettsége nem lehet több 0,5%-nál.

Lakóépület csak akkor létesíthető, ha a telken folytatott állattartás ezt indokolttá teszi.

(7) Az Mko-1 övezetben épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

*a)* az épületek épületmagassága legfeljebb 4,0 m lehet;

*b)* [[55]](#footnote-55)

*c)* az előkert a szabályozási terven jelölt gyűjtőutak mentén legalább 15 m, egyéb utak mentén legalább 10 m;

(8) Az Mko-2 övezetben a lovassport, lovasturizmus építményei és a bemutatást szolgáló állattartás építményei helyezhetők el.

(9) Az Mko-2 övezetben épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

*a)* a beépíthető telek területe legalább 10000 m2;

*b)* az épületek épületmagassága legfeljebb 5,0 m;

*c)* az előkert legalább 5 m

lehet.

*d)* az épületek a telek legfeljebb 5%-os beépítésével alakíthatók ki.

(10) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben az épületek szabadonállóan alakíthatók ki.

(11) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

(12) [[56]](#footnote-56)

**Természetközeli terület (Tk)**

**51. §**

(1) Természetközeli terület a mocsarak, nádasok, lápok szabályozási terven Tk jellel szabályozott területe.

(2) Természetközeli terület övezeteiben épület nem létesíthető.

(3) Természetközeli területen a természeti területek fenntartását, a természetvédelmi kezelést, a kutatást, az ismeretterjesztést és a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetéses állattartás épületnek nem minősülő építményei alakíthatók ki.

(4) Természetközeli terület övezeteiben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik csak akkor létesíthetők, ha azok a természetes élőhelyeket nem károsítják, illetve az élővilágát nem zavarják.

**Vízgazdálkodási terület (V)**

**52. §**

(1) Vízgazdálkodási terület:

*a)* a vízmedrek, belvízelvezető csatornák területe;

*b)* a vízmű területek.

(2) A vízmederként szabályozott övezetekben csak a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak létesíthetők.

(3) Vízművek övezetében (Vv) csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.

**Különleges terület – szabadidőközpont (Kb-sz)**

**53. §**

(1) Különleges terület - szabadidőközpont a szabályozási terven Kb-sz jellel szabályozott beépítésre nem szánt területfelhasználási egység, ahol a szabadidő eltöltését szolgáló sportolási, szórakoztatási, turisztikai célú építmények létesíthetők.

(2) A szabadidőközpont Kb-sz-1 jelű övezetében elhelyezhető épületek:

a) idegenforgalmi, látogatóközpont,

b) vendéglátó,

c) konferencia szolgáltatási rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) A szabadidőközpont Kb-sz-2 jelű övezetében elhelyezhető épületek:

a) öltöző, sport, játék,

b) vendéglátó,

rendeltetést tartalmazhatnak.

(4) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

a) A Kb-Sz-1 övezeti jelű telek beépítési módja szabadonálló, legkisebb kialakítható területe 5000 m2, legnagyobb beépítettsége 10 %, minimális zöldfelületi aránya 65%, épületének legnagyobb épületmagassága 12,0 m.

b) A Kb-Sz-2 övezeti jelű telek beépítési módja szabadonálló, legkisebb kialakítható területe 3000 m2, legnagyobb beépítettsége 5 %, minimális zöldfelületi aránya 30%, épületének legnagyobb épületmagassága 3,6 m.

(5) Az övezetben állattartó épület turisztikai vagy sportolási céllal sem létesíthető.

(6) A minimális zöldfelületi arányon belül a sportolási célú biológiailag aktív zöldfelület nem lehet több a telekterület 20%‑ánál. Kb-Sz-1 övezet környezetalakítása kertépítészeti terv alapján történhet.

(7) Az övezetben épületek csak teljes közművesítéssel létesíthetők.

**Különleges terület – turisztikai központ (Kb-t)**

**54. §**

(1) Különleges terület - turisztikai központ a szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott beépítésre nem szánt területfelhasználási egység.

(2) A turisztikai központ területén a turizmust és a horgászatot, halgazdálkodást szolgáló építmények létesíthetők.

(3) A turisztikai központ övezetében elhelyezhető épületek:

*a)* szállás jellegű,

*b)* vendéglátó,

*c)* horgász turisztikai,

*d)* halgazdálkodási

rendeltetést tartalmazhatnak.

(4) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **AZ ÉPÍTÉSI TELEK** | | | | | |
| **övezeti  Jele** | **beépítési  módja** | **legkisebb kialakítható területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **minimális zöldfelületi aránya %** | **épületének legnagyobb épületmagassága (m)** |
| Kb-t | SZ | 5000 | 5 | 80 | 7,5 |

SZ – szabadon álló

(5) Az övezeten belül szabályozott vízfelületet meg kell tartani. A vízfelületet a minimális zöldfelületi arányba be lehet számítani, de a vízfelületen kívüli biológiailag aktív zöldfelület nem lehet kevesebb a telek területének 30%‑ánál.

(6) Az övezetben épületek teljes közművesítettséggel létesíthetők.

**Különleges terület – napelempark (Kb-n)**

**55. §**

(1) Különleges terület - napelempark a szabályozási terv szerint Kb-n jellel szabályozott beépítésre nem szánt területfelhasználási egység.

(2) A különleges terület - napelempark területén napelemek és az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) Az övezet területén épület nem létesíthető.

(4) Napelemek és az ahhoz kapcsolódó építmények csak úgy létesíthetők, hogy a rekultivált hulladéklerakó vízzáró szigetelését az építmények nem bonthatják meg.

(5) Az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m2.

(6) Az övezet telekhatára mentén cserjesor telepítendő, ahol az a működést és üzemeltetést nem befolyásolja hátrányosan.

**Különleges terület – homokbánya (Kb-h)**

**56. §**

(1) A szabályozási tervlapon (Kb) jelű területfelhasználási egység homokbányászat céljára kijelölt bányatelek területe, ahol csak a bányászati tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

(2) A közműveket a terület rendeltetésének megfelelő mértékben kell kiépíteni. Amennyiben a közüzemi vízellátást a terület használata igényli, akkor a keletkező szennyvíz csak zárt szennyvíztározóban helyezhető el.

(3) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **AZ ÉPÍTÉSI TELEK** | | | | | |
| **övezeti  Jele** | **beépítési  módja** | **legkisebb kialakítható területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **minimális zöldfelületi aránya %** | **épületének legnagyobb épületmagassága (m)** |
| Kb-h | SZ | 5000 | 5 | 40 | 4,0 |

SZ – szabadon álló

**Különleges terület – fásított köztér, sétány (Kb-f)**

**57. §**

(1) Különleges terület – fásított köztér, sétány a szabályozási terv szerint Kb-f jellel szabályozott beépítésre nem szánt területfelhasználási egység.

(2) A különleges terület – fásított köztér, sétány területén építmény, épület nem helyezhető el.

(3) Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 30 %.

(4) Az övezetben parkolóterület kialakítása megengedett.

(5) Az övezetben építési tevékenység (beleértve az út- és köztérépítést is) csak építészeti- kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető, melynek része a fásszárú növényzet felmérését rögzítő és szükséges védelmét biztosító fakataszter.

**Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kb-hv)**

**57/A. §**

(1) A szabályozási tervlapon Kb-hv jelű területfelhasználási egység különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület, ahol csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A közműveket a terület rendeltetésének megfelelő mértékben kell kiépíteni. Amennyiben a közüzemi vízellátást a terület használata igényli, akkor a keletkező szennyvíz csak zárt szennyvíztározóban helyezhető el.

(3) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **AZ ÉPÍTÉSI TELEK** | | | | | |
| **övezeti Jele** | **beépítési módja** | **legkisebb kialakítható területe m2** | **legnagyobb beépítettsége %** | **minimális zöldfelületi aránya %** | **épületének legnagyobb épületmagassága (m)** |
| Kb-hv | SZ | 20 000 | 10 | - | 7,5 |

SZ – szabadon álló

**Közlekedési és közműterületek (Kö)**

**58. §**

(1) A közúti közlekedési és közműterület területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények ([[57]](#footnote-57)), továbbá a közművek, a hírközlési hálózatok építményeinek és reklámépítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.

(3) A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét az SZT szerint kell kialakítani.

(4) Az irányadó szabályozási szélességgel jelölt területeken a közlekedési terület szélesítését hosszú távon biztosítani kell. A jelölt területen belül a későbbi fejlesztést akadályozó építmény nem létesíthető, a szélesítést megakadályozó tereprendezés nem folytatható.

(5) A közlekedési célú közterületek szabályozási szélességét, azaz területét, a szabályozási tervek határozzák meg.

(6) Új kiszolgáló utak létesítése, vagy felújítása esetén a szabályozási szélességén belül általában legalább 3 m széles burkolat és egyoldali járda létesítendő. Vegyes, gazdasági és különleges területekkel határos területen min. 6,5 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő.

(7) Parkolási rendeletet a HÉSZ előírásaival összhangban kell alkotni. A parkolási rendeletnek rendelkeznie kell a parkolózónák kialakításáról és a követelményekben előírt parkolóhelyek közterületi parkolóval történő megválthatóságáról továbbá az SZT szerinti parkolóterületek használatának szabályairól.

(8) Öböl nélküli autóbuszmegálló a mellékutakon – gyermek és egészségügyi intézmények előtti területek kivételével - bárhol kialakítható a vonatkozó jogszabályok és útügyi műszaki előírások szerint.

(9) A vasúti területeken belül a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el. A vasúti terület belterületi szakaszán az előzőeken kívül a következő épületek, építmények helyezhetőek el: Állomásépület a kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények. Az utazóközönséget kiszolgáló-ellátó funkciók (várótermek, kereskedelmi, szolgáltató) csak az állomásépületen belül alakíthatók ki. Közcélú szállás épület a területen nem alakítható ki.

(10) Vasúti területen az épület-elhelyezés és kialakítás feltételei a következők: beépítés mértéke: 10%, legnagyobb épületmagasság: 7,5 m beépítési mód: szabadonálló.

A MÁV vonalán a védőtávolság 50-50 m, amelyen belül az épületek elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

(11) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:

*a)* Országos főút: az elkerülő szakasz és a meglévő szakasz követelmények szerinti korrekciójának szabályozási szélessége SZT szerint (tervezési osztály: K.IV.A.)

*b)* Országos mellékút: ( tervezési osztály: K.V.A, B.V.c. ) kiépült területen meglévő, egyébként 30 méter.

*c)* Helyi gyűjtőút: kiépült területen meglévő vagy az SZT szerint, egyébként 22 m szabályozási szélesség (B.V.c. t. o.)

*d)* Külterületi feltáró mezőgazdasági utak: SZT szerint (tervezési osztály K.VIII.A. t.o.)

*e)* Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége az SZT szerint (B.VI.d. t.o.)

*f)* A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterülete:

Az 53-as főút külterületi szakasza mentén az úttengelytől számított 100-100 m.

Országos mellékút esetén: az úttengelytől számított 50-50 m.

*g)* Önálló gyalogút minimális szélessége 3 m.

**Záró rendelkezések**

**59. §**

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően indult folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2a) E rendeletnek a Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2023. (III. 23.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módr.) megállapított szabályait a Módr. hatályba lépést megelőzően indult, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. E rendeletnek a Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módosító rendelet) megállapított szabályait a Módosító rendelet hatályba lépést megelőzően indult, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben azt az ügyfél kérelmezte és az az eljárás kimenetelét pozitívan elősegíti. E rendeletnek a Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2024. (III.20.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módosító rendelet2.) megállapított szabályait a Módosító rendelet2. hatályba lépést megelőzően indult, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben azt az ügyfél kérelmezte és az az eljárás kimenetelét pozitívan elősegíti. E rendeletnek a Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 16/2024. (IX. 19.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módosító rendelet3.) megállapított szabályait a Módosító rendelet3. hatályba lépést megelőzően indult, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben azt az ügyfél kérelmezte és az az eljárás kimenetelét pozitívan elősegíti. E rendeletnek a Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 18/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módosító rendelet4.) megállapított szabályait a Módosító rendelet4. hatályba lépést megelőzően indult, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben azt az ügyfél kérelmezte és az az eljárás kimenetelét pozitívan elősegíti. E rendeletnek a Kiskőrös Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2015. (IX. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2025. (V. 05.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Módosító rendelet5.) megállapított szabályait a Módosító rendelet5. hatályba lépést megelőzően indult, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben azt az ügyfél kérelmezte és az az eljárás kimenetelét pozitívan elősegíti.

*Módosította: 2/2017. (II. 3.) önk. r., 5/2018. (II.15.) önk. r., 15/2019.(X. 11). önk. r.,5/2020. (IV. 29.) önk. r., 4/2021. (III. 26.) önk. r., 9/2021. (VIII. 27.) önk. r., 5/2022. (III. 04.) önk. r., 7/2023. (III.23.) önk. r., 13/2023. (VI.22.) önk. r., 23/2023. (XI.23.) önk. r., 6/2024. (III. 20.) önk. r., 16/2024. (IX. 19.) önk. r., 18/2024. (XI. 28.) önk. r., 7/2025. (V. 05.) önk. r.*

1. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-1)
2. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-2)
3. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-3)
4. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-4)
5. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7*/2025. (V. 05.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-5)
6. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-6)
7. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-7)
8. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-8)
9. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-9)
10. Hatályon kívül helyezte: Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2024. (IX. 19.) önkormányzati rendelete. [↑](#footnote-ref-10)
11. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-11)
12. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-12)
13. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2*/2017. (II. 3.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-13)
14. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-14)
15. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-15)
16. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-16)
17. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-17)
18. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-18)
19. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-19)
20. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-20)
21. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-21)
22. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-22)
23. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-23)
24. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-24)
25. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-25)
26. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-26)
27. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-27)
28. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-28)
29. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-29)
30. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-30)
31. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-31)
32. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-32)
33. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-33)
34. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-34)
35. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-35)
36. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-36)
37. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-37)
38. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-38)
39. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-39)
40. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-40)
41. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-41)
42. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-42)
43. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-43)
44. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-44)
45. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-45)
46. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-46)
47. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-47)
48. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 7/2025. (V. 05.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-48)
49. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 7/2025. (V. 05.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-49)
50. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-50)
51. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 13/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-51)
52. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 13/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-52)
53. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-53)
54. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-54)
55. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-55)
56. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 15/2019. (X. 11.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-56)
57. Hatályon kívül helyezte: *Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének* 7/2023. (III. 23.) önkormányzati rendelete [↑](#footnote-ref-57)