

MARTFŰ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (H.É.SZ.)

../2019.(.....) önkormányzati rendelet

ÖSSZEÁLLÍTOTTA:



Kiszelovics és Társa Településtervező Kft.

5000 Szolnok, Szántó körút 52. II/5.

SZOLNOK, 2019. május hó

MARTFŰ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

I. Fejezet

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. Általános rendelkezések

- 1.1. A szabályozási elemek típusai
- 2. Közterület alakítására vonatkozó előírások**
- 3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**
- 4. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**
- 5. Környezetvédelmi előírások**
- 6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**
- 7. Egyéb sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**
- 8. Közművek előírásai**
- 9. Építés általános szabályai**
- 10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

II. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

- 11.1. Kisvárosias lakóterület
- 11.2. Kertvárosias lakóterület
- 11.3. Településközpont vegyes terület
- 11.4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- 11.5. Ipari terület
- 11.6. Hétvégi házaspár üdülőterület
- 11.7. Különleges terület

12. Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

- 12.1. Különleges terület
- 12.2. Közlekedési és közműterület
- 12.3. Zöldterület
- 12.4. Erdőterület
- 12.4.1. Gazdasági célú erdőterület
- 12.4.2. Védelmi célú erdőterület

13. Mezőgazdasági terület

- 13.1. Általános mezőgazdasági terület
- 13.2. Mezőgazdasági gyepterület

14. Vízgazdálkodási terület

III. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**MARTFŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

../2019.(.....) önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 30. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott Kabinet, Állami Főépítész, Szolnok
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Szolnok
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Szolnok
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Szolnok
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Közlekedési Osztály, Szolnok
- Közép - Tisza Vidéki Vízügyi Igazgatóság, Szolnok
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Szolnok Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Szolnok
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Debrecen
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Szolnok
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Debrecen
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc - biztonsági és Földművelésügyi Főosztály, Szolnok
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Budapest
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Budapest
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Budapest
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, Szolnoki Bányakapitánysága, Szolnok
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda, Debrecen;
- Magyar Közút Nonprofit Zrt. JNSZ Megyei Igazgatóság Szolnok
- Bácsvíz Zrt
- TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Debrecen
- E-On Zrt. Debreceni Régióközpont
- Magyar Telekom Nyrt. Debrecen
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat, Térségfejlesztési és Külügyi Iroda Megyei Főépítész, Szolnok
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Budapest

- Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ
- Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Budapest
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr Főkapitányság, Szolnok
- MÁV Fejlesztési és Beruházási Főigazgatóság, Budapest

valamint a közvetlenül érintett szomszédos települési önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti érintett résztvevők, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott Kabinet véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) továbbá az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) valamint e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (2) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képező melléklet:
 - a.) SZ - 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép – digitális állományú rajzi munkarész) M = 1: 10 000
 - b) SZ - 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép – digitális állományú rajzi munkarész) M = 1: 4000
- (3) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

1.1. A szabályozási elemek típusai

- #### **2. §**
- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
 - (2) Kötelező szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal

- b) építési övezet, övezet határa és előírásai
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek
 - d) közlekedési célú közterületek
 - e) nem közlekedési célú közterületek
- (3) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
- a) telekhatár
- (4) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei csak a településrendezési eszközök módosításával változtathatók meg.

2. Közterület alakítására vonatkozó előírások

- 3. §** (1) A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat - szabadtér - építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló - közterület alakítási tervet készíttethet.
- (2) A közterület alakítási tervet az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá.
- (3) A szabályozási terv által javasolt helyi közút szabályozása érdekében az eljárás lefolytatására illetékes hatóság a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.
- (4) Amennyiben a lejegyzéssel érintett visszamaradó ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (5) Közlekedési célra és közmű elhelyezésére szolgáló magánút céljára területet lehet biztosítani.

3. Régészeti örökségre vonatkozó előírások

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.
- (2) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.
- (3) Régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken a mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható.

- (4) Kunhalmok körüli 30,00 méteres körzetben mindenféle talajbolygatással járó mezőgazdasági művelést valamint mindenféle földmunkát végezni tilos.

4. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. § (1) Martfű Város közigazgatási területén található védett természeti értékeket a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- a) országos védelem alatt álló területek:
 - aa) Természetvédelmi terület (Közép - Tisza Tájvédelmi Körzet) az SZ – 1 jelű tervlap szerint
 - ab) Natura 2000 területek
 - b) ex-lege védett természeti értékek (Kunhalmok a település közigazgatási területén):
 - ba) Papp László halma,
 - bb) Vágott halom
 - bc) Zsófia halom
 - bd) Gyuris halom
 - be) Kalapos halom
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz az érintett Nemzeti Park Igazgatóság, elsőfokú természetvédelmi hatóság, mint elsőfokú engedélyező hatóság, nem védett külterületi területek esetében pedig mint szakhatóság véleménye szükséges.
- (3) Az építmények elhelyezése és használata során a természetes élőhelyek védelmét, továbbá a területen átvezető vonulási útvonalakat zöldfolyosók fenntartásával kell biztosítani.
- (4) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (5) A közigazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozzon, továbbá környezet károsítás és környezetszennyezés ne következzen be.
- (6) A közmű és elektromos hírközlés nyomvonalas hálózatát és műtárgyait, továbbá a hálózatok korszerűsítését a táj és természetvédelem miatt országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi területen lehetőség szerint terepszint alatt kell megvalósítani.
- (7) A Gesztenye - sor két oldalán lévő helyi jelentőségű védett természeti emlék értékes faegyedei megőrizendők.
- (8) Martfű város közigazgatási területén a gyógyhely területe az alábbi helyrajzi számokat érinti: 818/2, 818/4, 818/12, 818/13, 818/14

- (6) Martfű város közigazgatási területén a gyógyhely védőterülete az alábbi helyrajzi számokat érinti: 818/1, 816/43, 816/42, 816/41, 816/20, 816/21, 816/22, 8106/23, 816/24, 816/25, 816/26, 816/27, 714/2, 714/3, 714/4, 712, 818/17, 818/18, 819/1, 710/19, 820/6, 820/5, 713/1, 713/2, 820/2, 820/4, 710/8-710/18, 822/1
- (9) A település belterületén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden megkezdett 4 db parkoló hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fát kell telepíteni.
- (10) Újonnan kialakítandó gazdasági területen az előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani legalább minden megkezdett 4 db parkoló hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fát kell telepíteni.

5. Környezetvédelmi előírások

- 6. §** (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) A környezetvédelmi előírások a
 - a) levegőtisztaság, - védelem,
 - b) zaj- és rezgésvédelem,
 - c) föld- és vízvédelem,témakörére terjednek ki.
 - (3) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
 - b) megelőzze a környezetszennyezést
 - c) kizárja a környezetkárosítást
 - (4) Roncsolt (lezárt, rekultiválandó szeméttelep és folyékony hulladékkeürítő) és szennyezett felszínű területet rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
 - (5) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület, továbbá a nemzeti park területének a határát nem érintheti.
 - (6) A település belterületén a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, a közcsontra hálózatra történő rákötés kötelező.
 - (7) Állattartó telepek csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.
 - (8) A talaj és felszíni, felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
 - (9) A közcsontra rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése előírás.

- (10) Élővizekbe, csapadécsatornákba, felhagyott kutakba szennyvizet bármilyen hulladékot vezetni tilos.
- (11) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.
- (12) Zajt, rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési kibocsátási határértékeket ne haladja meg.
- (13) Építmények létesítése, és az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodni.
- (14) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (15) A gépjármű - közlekedés területén és a parkolóknál a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető.
- (16) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.
- (17) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.
- (18) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (19) Lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezettségi anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.
- (20) Beépítésre szánt területeken, valamint tereprendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.
- (21) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.

- (22) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (23) A keletkező szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. A kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (24) Az épületeket úgy kell megvilágítani, hogy az ne okozzon fényszennyezést a horizonton. A lámpákat úgy kell beállítani, hogy a potenciális észlelő felé irányuló fénysugarak függőlegessel bezárt szöge nem haladhatja meg a 70 fokot, és lehetőleg kerülni kell az alulról felfelé történő világítást. A közlekedési területek megvilágítását úgy kell megoldani, hogy csak annak területét érje.
- (25) Az épületek és műalkotások megvilágítását 23 óra és 05 óra között ki kell kapcsolni, vagy a felére kell csökkenteni.
- (26) Gyógyhelyen és annak környékén tevékenységet csak a vonatkozó jogszabály előírásainak figyelembevételével lehet végezni.

6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 7. §** Belvíz veszélyeztetett területen építményt elhelyezni csak belvízvédekezéssel az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.

7. Egyéb sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

- 8. §**
- (1) A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében változtatási, telekalakítási, építési tilalom rendelhető el.
 - (2) A településrendezési feladatok megvalósításához – parkolók létesítéséhez - közérdekből szükséges ingatlanokra elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot.
 - (3) Az építési övezetekben nyúlványos és nyeles telek nem alakítható ki.

8. Közművek előírásai

- 9. §**
- (1) A közműellátás építési övezetenként mértékét és módját a Rendelet állapítja meg.
 - (2) Közművesítettség szempontjából az építési övezet:
 - a) teljesen közművesített, ha:

- aa) a villamosenergia, gáz , távhő
 - ab) az ivóvíz
 - ac) a szennyvízelvezetés és tisztítás, és a
 - ad) a közterületei csapadékvíz - elvezetés
együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
 - b) részlegesen közművesített, ha
 - ba) a villamos energia
 - bb) az ivóvíz
 - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
 - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztító mezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolásra egyedi zárt szennyvíztárolóban történik
 - c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
 - d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás
- (3) Az egyes építési övezetekben előírt teljes közművesítettség esetén a települési közüzemi szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a szennyvíz elhelyezése zárt, szigetelt szennyvíztárolóba történhet.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

9. Építés általános szabályai

- 10. §** (1) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben a megengedett környezetterhelési határértékeket, valamint a terepszint alatt elhelyezhető építmények körét az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák, a meglévő, kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó beépítési paramétereket az Étv. 18.§ (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni. Az illeszkedés alapjának nem tekinthetők a szabálytalanul épített, vagy a nagyon kirívó építmények.
- (2) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik. Az építési övezeteknél az előkertben közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló elhelyezhető. Kertvárosias és falusias lakóterületen az oldal- és hátsókertben komposztáló elhelyezhető.
- (3) Kettő, vagy többegységes épület építési munkái során a tulajdonosok kötelesek egységes homlokzatot kialakítani.
- (4) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.

- a) Az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével.
0,00 m előkert esetén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal.
- 5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület elhelyezés a kialakult beépítés szerinti telekhatártól maximum 1,00 m-re történhet.
- (6) Melléképítmény önállóan, főépület nélkül nem építhető.
- (7) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával, úgy, hogy az a kialakult utcaképet ne rontsa.
- (8) Kialakult beépítési területen foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.
- (9) Az évi 500 m³ vízigényt meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő, talajvizet kitermelő kutak maximális talpmélysége a település területén 35,00 m.
Építményektől, létesítményektől az alábbi távolságokra telepíthetők:
- | | |
|---|---------|
| a) lakóépülettől: | 10,00 m |
| b) melléképülettől: | 5,00 m |
| c) istállótól: | 10,00 m |
| d) szigetelés nélküli
trágyatárolótól: | 15,00 m |
| e) ürgödrös árnyékszéktől: | 15,00 m |
| f) szikkasztó aknától: | 15,00 m |
| g) azonos réteget beszűrőző
szomszédos kúttól: | 25,00 m |
- (10) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezetei paraméter betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (11) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét. Amennyiben ilyen előírás nincs, akkor az illeszkedés elve szerint kell a telekméreteket kialakítani.
- (12) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (13) Konténer építmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére helyezhető el kizárólag felvonulási építményként.
- (14) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt ökológiai, zöldfolyosó és övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, továbbá új külszíni művelési bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelési bánya nem bővíthető, távközlési-, energetikai

célú magasépítmény nem helyezhető el, környezetszennyező, létesítmények nem létesíthetők az övezetek védelme érdekében.

- (15) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében hírközlő torony és szélkerék nem helyezhető el. Továbbá a tájképvédelem az épületek tájba illesztése érdekében az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 4,00 m lehet, építőanyagként csak hagyományos építőanyag alkalmazható, a homlokzat fehér vagy törtfehér színben, a héjazat piros cseréppel fedve kivitelezhető.
- (16) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni, távközlési-, energetikai célú magasépítmény nem helyezhető el, környezetszennyező, létesítmények nem létesíthetők az övezetek védelme érdekében.
- (17) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt rendszeresen belvízjárta terület övezetében – az épületek földszinti padlósíntje 0,60 - 0,75 m-re emelendő ki a terepszinthez viszonyítva, talajvíz elleni szigetelés technológiájának kivitelezése mellett.
- (18) Az SZ – 1 jelű szabályozási tervlapon jelölt kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (19) A közigazgatási területen található szénhidrogén bányatelkekkel kapcsolatos esetleges korlátozó tényező nem érinti a terület tényleges területfelhasználását.
- (20) Az ökológiai hálózat övezetének területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- (21) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető melléképületek csak a főépület épületmagasságánál kisebb épületmagassággal építhetők.
- (22) A lakóterület építési övezeteinek lakótelkeinél növényzet a szomszédos lakótelkek oldalhatárától az alábbi távolságokra nem telepíthető:
a) 3,00 méternél alacsonyabb növényzet 1,50 méteren belül
b) 3,00 méternél magasabb növényzet 2,00 méteren belül

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 11. §** Martfűn a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a 2-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

II. Fejezet RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

11. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12. § (1) A település teljes közigazgatási területén építési telket kialakítani csak úgy szabad, hogy az a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználásra alkalmas legyen, továbbá mérete, alakja, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek és a vonatkozó általános jogszabályoknak megfelelően.
- (2) Az egyes telkek beépítési lehetőségeit az általános előírásokon túl, a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelően – az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg, melynek betartása kötelező érvényű.
- (3) Az építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretű területnél kisebb területen, már kialakult, beépítésre szánt építési telken is engedélyezhető építés, ha az összes egyéb szakhatósági előírások szabványok betarthatók.
- (4) Martfű Város közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:
- a) Beépítésre szánt területek:
- | | | |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------|
| aa) Lakóterület: | kisvárosias | (Lk) |
| | kertvárosias | (Lke 1, 2,3,4,5,) |
| ab) Vegyes terület: | településközpont vegyes terület | (Vt1, 2) |
| ac) Gazdasági terület: | kereskedelmi szolgáltató | (Gksz 1, 2) |
| | ipari terület | (Gip 1, 2, 3) |
| ad) Üdülő terület: | hétvégi házas üdülőterület | (Üh) |
| ae) Különleges terület: | | (Kv, Ksp, Kmü, |
| | Kszv, Kstk, Kk, Kvü) | |
- b) Beépítésre nem szánt területek:
- | | |
|--|--------------------|
| ba) Különleges beépítésre nem szánt terület: | (Kbt, Kbme) |
| bb) Közlekedési és közmű – elhelyezési, hírközlési terület | (Köu - 1 – 5, Kök) |
| bc) Zöldterület | (Z) |
| bd) Erdőterület | (Eg, Ev) |
| be) Mezőgazdasági területek | (Má) |
| bf) Vízgazdálkodási | (V1, V2) |
- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A szabályozási terv kötelező szabályozási jeleit csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

11.1. Kisvárosias lakóterület

13. § (1) Lk jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (intézményi és többlakásos lakóterületek, a meglévő lakótelepek és a Bata - lakótelep területe a település központi részén)

- a) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató
 - ad) szállás jellegű - max. 12 fő együttes elhelyezésével
 - ae) igazgatási, iroda
 - af) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 450 m².
További úszótelek nem alakítható ki.
Építési telek tömbtelek rovására nem alakítható ki.
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága: 12,50 m.
Kivéve meglévő épületek esetén, ahol a magastetősítés megengedett.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kisvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából helyezhető el.
- j) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
- k) A meglévő Bata lakótelep területén a külső homlokzat karakterét felújítások során megváltoztatni nem lehet.
Az újonnan épülő épületnek illeszkednie kell a környezetéhez.
- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - la) közműbecsatlakozási műtárgy
 - lb) hulladéktartály – tároló legfeljebb 2,0 méter belmagassággal
 - lc) kirakatszekrény legfeljebb 0,4 méter mélységgel
 - ld) kerti építmény
 - le) zászlótartó oszlop.
- m) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- n) Gépjármű elhelyezés új telekalakításnál saját telken belül biztosítandó.

11.2. Kertvárosias lakóterület

- (2) **Lke1** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (jellemzően laza beépítésű, nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló

elsősorban lakó rendeltetésű meglévő lakóterület az "Óvárosi" városrészben, valamint az Erdő utca és Szolnoki utca környékén)

- a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű - maximum 8 fő együttes elhelyezésével
 - ae) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 550 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága: 4,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00m
- k) Az építési övezetben melléképület (lásd fogalom meghatározás), az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
 - ka) a lakóépülettel azonos oldalhatáron a főépülettel legfeljebb azonos építménymagassággal építhető.
- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
- m) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ma) közműbecsatlakozási műtárgy
 - mb) hulladéktartály – tároló
 - mc) kerti építmény
 - md) állatkifutó
 - me) trágyatároló, komposztáló
 - mf) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

(3) **Lke2** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (meglévő lakóterület Virág utca mellett)

- a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű - maximum 12 fő együttes elhelyezésével
 - ae) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m².
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: ikres.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %,
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
- k) Az építési övezetben melléképület (lásd fogalom meghatározás), az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében az alábbi szabályt kell betartani:
 - ka) két 30,00 méter telekmélységet el nem érő telekvég csatlakozásánál a mellék épületek (lásd fogalom meghatározás) egymással tűzfalasan is összeépíthetők.
- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
- m) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ma) közműbecsatlakozási műtárgy
 - mb) hulladéktartály – tároló
 - mc) kerti építmény
 - md) állatkifutó, állat ól
 - me) trágyatároló, komposztáló
 - mf) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

(4) Lke3 jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (Meglévő lakóterület a Szolnoki úttól délre lévő kertváros területén)

- a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű - maximum 8 fő együttes elhelyezésével
 - ae) sportrendeltetést is tartalmazhat.

- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 550 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %,

- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - j) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
 - k) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.
 - l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - la) közműbecsatlakozási műtárgy
 - lb) hulladéktartály – tároló
 - lc) kerti építmény
 - ld) állatkifutó
 - le) trágyatároló, komposztáló
 - lf) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- (5) **Lke4** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (Meglévő lakóterület a Hunyadi úttól délre és tervezett lakóterületek a város peremterületén)
- a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű - maximum 12 fő együttes elhelyezésével
 - ae) sportrendeltetést is tartalmazhat.
 - b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m²
 - c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
A 18,00 méternél szélesebb, valamint saroktelek esetén az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m.
 - f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %,
 - h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - j) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
 - k) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - la) közműbecsatlakozási műtárgy
 - lb) hulladéktartály – tároló
 - lc) kerti építmény
 - ld) állatkifutó
 - le) trágyatároló, komposztáló
 - lf) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- (6) **Lke5** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (Kertvárosias lakóterület a Gesztenye sor mellett)
 - a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető - a lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű - maximum 12 fő együttes elhelyezésével
 - ae) sportrendeltetést is tartalmazhat.
 - b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 550 m²
 - c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: zárt sorú.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m.
 - f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %,
 - h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény az építési helyen belül talajmechanikai szakvélemény és alapozási terv alapján helyezhető el. A terepszint alatti építmény csak talajvíz elleni és talajvíznyomás elleni szigetelés technológiájának kivitelezése mellett építhető.
 - j) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
 - k) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ka) közműbecsatlakozási műtárgy
 - kb) hulladéktartály – tároló
 - kc) kerti építmény
 - kd) állatkifutó
 - ke) trágyatároló, komposztáló
 - kf) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - l) Az építési övezetben új épület építése csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.
 - m) Az építési övezetben a lakófunkcióhoz tartozó különálló tároló és garázsépület elhelyezhető.

Összesítő táblázat

(7) A lakóterület építési övezetére vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	L_K	450	SZ	50	12,50	30	5,00
Kertvárosias lakóterület	L_{Ke1}	550	O	30	4,50	50	5,00
	L_{Ke2}	700	IKR	30	4,50	50	5,00
	L_{Ke3}	550	SZ	30	5,00	50	5,00
	L_{Ke4}	700	O	30	4,50	50	5,00
	L_{Ke5}	550	Z	30	4,50	50	5,00

11.3. Településközpont vegyes terület

- 14. § (1) Vt1** jelű építési övezet: Martfű belterületének központi magja, több funkciót is magában hordozó terület
- A településközponti területen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - igazgatási, iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi, szórakoztató
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - kulturális, közösségi, szórakoztató és
 - sport
 rendeltetést is tartalmazhat
 - Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m².
 - Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
 - Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 16,50 m.
 - Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 35 %.
 - Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - Az építési övezetben a kialakult előkert mérete: 5,00 m.
 - Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- j) Az építési övezetben a meglévő városháza és templomok, mint épületegyüttes építészeti stílusához, megjelenéséhez illeszkedő épületek létesíthetők.
- k) Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható.

(2) Vt2 jelű építési övezet: Martfű tervezett településközpont területe

- a) A településközponti területen elhelyezhető:
 - aa) lakóépület
 - ab) igazgatási, iroda
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - ad) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi, szórakoztató
 - ae) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - af) kulturális, közösségi, szórakoztató és
 - ag) sport
 rendeltetést is tartalmazhat
 - b) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m².
 - c) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
 - f) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
 - g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - h) Az építési övezetben a kialakult előkert mérete: 5,00 m.
 - i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - k) Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható.

Összesítő táblázat

(3) A településközpont területre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Településközpont	Vt1	550	SZ	50	16,50	35	5,00

terület	Vt2	550	SZ	40	7,50	40	5,00
---------	-----	-----	----	----	------	----	------

11.4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

15. § (1) Gksz1 jelű építési övezet: Martfű bel- és külterületén lévő gazdasági és energiaellátó területek

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1500 m²,
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,00 m. A technológiához, valamint fő funkcióhoz tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével.
- f) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti szomszédos lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j) Az építési övezetben az előkert mérete 5,00 méter
- k) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Gksz2 jelű építési övezet: Martfű belterületén meglévő sörházak területe

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: K (kialakult)
- c) Az építési övezetben új, különálló építmény nem helyezhető el.
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: K.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 m.
- g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: K
- i) Az építési övezetben az előkert mérete: K
- j) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti szomszédos lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- k) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- l) A meglévő gépjármű tároló építmények magastetősítése engedélyezett a megengedett legnagyobb épületmagasság értékéig.

11.5. Ipari terület

16. § (1) Gip1 jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Meglévő cipőgyári terület)

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - ba) oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 600 m²
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 16,50 m. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével
- g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %
- i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény kizárólag technológiai célból létesíthető.
- k) Az építési vonalra építészetileg nem kialakított homlokzatú építmények nem kerülhetnek. Takarásukról a főépülettel, rendeltetésszerűen kiképzett reklámfelülettel, vagy örökzöld növényzettel gondoskodni kell.
- l) Kiegészítő épületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- m) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- n) Az utcavonalon épülő kerítések minimum 160 cm magasságúak, lehetőleg áttörtek és utcaképbe illőek legyenek.
- o) Az építési övezetben új épület, építmény építése csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.

(2) Gip2 jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Meglévő és tervezett ipari park terület)

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - ba) oktatási, egészségügyi, szociális épület
- c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m²
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 14,50 m. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével
 - g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
 - h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %
 - i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - j) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - k) Az építési övezetben a szomszédos lakótelkek védelme érdekében a csatlakozó határos telekhatárok mentén 10 – 10 méteres sávon a tulajdonosnak a használatbavételig látványtakaró védőfásítást kell telepíteni.
 - l) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 15,00 méter.
 - m) Melléképítmények és melléképületek közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
 - n) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- (3) **Gip3** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Meglévő, és tervezett külterületi nagy feldolgozóiparok területei, Növényolajgyár, Sörgyár)
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
 - b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m²
 - c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 70,00 m.
 - f) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 % melyből az építési övezetben a telekhatár mentén a használatbavételig 15,00 méteres sávban többszintes védőzöld kialakítása szükséges, melynek létesítése a tulajdonos kötelessége.
 - h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - j) Melléképítmények és melléképületek közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
 - k) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

Összesítő táblázat

- (4) A kereskedelmi szolgáltató és ipari területekre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz1	1500	SZ	40	9,00	40	5,00
	Gksz2	K	SZ	K	4,50	K	K
Ipari terület	Gip1	600	SZ	50	16,50	30	-
	Gip2	2000	SZ	50	14,50	30	15,00
	Gip3	2000	SZ	50	70,00	30	-

11.6. Hétfélgéphas üdülőterület

17. § (1) A hétfélgéphas üdülőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

(2) **Üh** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Zsófia, egykori zártkert területek)

- Az építési övezetben telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
- Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő és azt szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K.
- Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%.
- Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,00 m
- Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: részleges, korszerű, zárt, szigetelt szennyvíztároló mellett.
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közműpótló,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény
- Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti üdülő területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- l) Telkenként maximum 2 gépjármű számára alakítható ki elhelyezési terület.

Összesítő táblázat

(3) Az üdülő területekre vonatkozó építési előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Hétfélgiházak üdülőterület	Üh	K	SZ	20	5,00	60	-

11.7. Különleges terület

18. § (1) A beépítésre szánt különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

(2) **Kv** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Vízmű területe)

- A területen a települési vízmű rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K.
- Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
- Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,00 m, technológiához tartozó műtárgyak kivételével.
- Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- Az építési övezetben az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak elhelyezhetők.
- Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közmű becsatlakozási
 - hulladéktartály-tároló,
 - hirdető szekrény,
- Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- l) A vízbeszerzési területek (vízműutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán, hidrogeológiai védőidomán belül mindenfajta tevékenység tilos.

(3) **Ksp** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (sportpálya területe)

- a) A területen a szabadidő, sportolás rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető öltöző és szociális, kiszolgáló épület.
- c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K.
- d) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,50 m.
- g) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- j) Az építési övezetben a technológiához szükséges műtárgyak elhelyezhetők.

k) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- ka) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kb) hulladéktartály-tároló,
- kc) kirakatszekrény,
- kd) kerti építmény,
- ke) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

l) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- m) A telken belüli zöldfelület folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.

(4) **Kmű** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (külterületi állattartó telepek, mezőgazdasági üzemek területe)

- a) A területen a rendeltetésnek megfelelő, a funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
Az új állattartó építmények korszerű technológiával létesítendőek.
Az építési övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető részére szolgálati lakás elhelyezhető.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
- c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.

- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,00 m.
A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével, melyek legnagyobb épületmagassága 15,00 m lehet.
 - f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - i) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - ia) hulladéktartály-tároló
 - ib) közműpótló műtárgy
 - ic) állat ól, állatkifutó
 - id) trágyatároló, komposztáló
 - ie) siló
 - j) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- (5) **Kszv** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (tervezett szennyvíztisztító telep)
- a) Az építési övezetben a szennyvíztisztító technológiának és az üzemeltetésnek megfelelő épületet, építményt és műtárgyakat, továbbá a megújuló energia előállításához szükséges építményt, műtárgyat lehet elhelyezni.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 m.
A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével, melyek legnagyobb épületmagassága 14,00 m lehet.
 - f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %, melyből a telep telekhatárainak mentén a telep kezelőjének legalább 15,00 méteres többszintes védőfásítást kell kialakítani a használatbavételig.
 - h) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények és melléképítmények közül csak a technológiának megfelelő építmények helyezhetők el.
 - i) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.
 - j) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- (6) **Kstk** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (termálstrand és spa, valamint kemping területe)
- a) Az építési övezetben a turisztikai, idegenforgalmi építmények helyezhetők el.
 - b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - ba) sportépítmények, sportpályák
 - bb) gyógy- és úszómedencék
 - bc) tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakás
 - bd) szórakoztató létesítmények, élményelemek
 - be) wellness létesítmények
 - bf) szociális létesítmények
 - bg) kemping létesítményei
 - bh) vízisport eszközeinek tárolását szolgáló épületek
 - c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
 - d) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,50 m.
A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak kivételével, melyek legnagyobb épületmagassága 14,00 m lehet.
 - g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %, melyből a telekhatárok mentén az üzemeltetőnek legalább 15,00 méteres többszintes védőfásítást kell kialakítani a használatbavételig.
 - i) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények csak a technológiai céllal, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartása mellett helyezhetők el.
 - j) A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.
 - k) Az építési övezetben üdülő- és szállóegységenként, szobánként minimum 1 fásított parkolót telken belül kell biztosítani.
 - l) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- (7) **Kk** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (kastélyszálló)
- a) Az építési övezetben szállásjellegű építmények és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el, a meglévő külső homlokzat megváltoztatása nélkül.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,00 m.
 - f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
 - h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
 - i) A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.
 - j) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.

- k) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakó területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- (8) **Kvü** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (Vízügyi üzemi, gátórházak területe)

- a) A területen a vízügyi, üzemi (gátórházak) rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek és kiszolgáló építmények, szolgálati lakás és műtárgyak helyezhetők el.

- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K.

- c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.

- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,00 m, technológiához tartozó műtárgyak kivételével.

- f) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: részleges.

- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

- h) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el.

- i) Az építési övezetben az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak elhelyezhetők.

- j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

ja) közműpótló

jb) hulladéktartály-tároló,

- k) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

Összesítő táblázat

(6) Különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb épület magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Különleges terület	Kv	K	SZ	40	5,00	40	-
	Ksp	K	SZ	20	10,50	70	-
	Kmü	5000	SZ	35	9,00	40	-
	Kszv	5000	SZ	30	7,50	50	-
	Kstk	5000	SZ	40	10,50	60	-
	Kk	2000	SZ	30	6,00	50	-
	Kvü	K	SZ	30	5,00	40	-

12. Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

12.1. Különleges terület

- 18. §** (1) A különleges, beépítésre nem szánt területek Martfű közigazgatási területén a temető, és a megújuló energia hasznosítási területek.
- (2) A különleges, beépítésre nem szánt, temető területet a terv a **Kbt** – jelű övezetbe sorolja.
- a) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
- aa) A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek, helyezhetők el
- b) Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%
- c) Temetőkápolna, ravatalozó építése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,00 m.
- d) A telekterület méret: 5000 m²
- (3) A különleges, beépítésre nem szánt, megújuló energiahasznosítási területet a terv **Kbme** jelű övezetbe sorolja.
- a) A (3) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:

- aa) A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek, legfeljebb a terület 5% -áig.
- b) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m
- c) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 10 000 m²
- d) Az övezet telekhatára mellett a szabályozási terven jelöltek szerint védőfásítás telepítése kötelező.

12.2. Közlekedési és közműterület

- 19. §** (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Martfű közigazgatási területén az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖu** – jelű, a kötöttpályás közlekedési területet **KÖk** – jelű övezetekbe sorolja.
- a) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
 - b) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A közutak szabályozási szélességén belül a (2) bekezdés a) pontban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetők, utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.
- (6) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Martfűn az alábbiakra tagozódik:
- a) **KÖu – 1:** 442. számú (Szolnok-Kunszentmárton) országos II. rendű főút települési szakasza, valamint a 4629. jelű Martfű-Törökszentmiklós főúttá fejlesztendő országos mellékút települési szakasza.
 - b) **KÖu – 2:** 4627. jelű (Martfű-Mezőhék), és a 4633. jelű (Martfű-Tiszaöldvár) országos mellékutak települési szakasza.
 - c) **KÖu – 3:** Meglévő helyi gyűjtőutak területei.
 - d) **KÖu – 4:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén.
 - e) **KÖu – 5:** Meglévő és tervezett kerékpárutak területei
 - f) **KÖu – 6:** Tervezett külterületi feltáróutak területei
 - g) **KÖk:** vasútvonal területe, meglévő vasúti mellékvonal (Szolnok-Szentes) viszonylatban.

- (7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (8) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (9) Az igazgatási területen az építmények, épületek normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- (10) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, és a beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.
- (11) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik, kerékpársáv kialakítható.
- (12) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (13) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
Átjátszó állomás, mobil hírközlő torony belterületen nem helyezhető el.

12.3. Zöldterület

- 20. §** (1) Zöldterületek Martfűn a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark területek.
- (2) A meglévő zöldterületeket a szabályozási terv **Z** jelű övezetbe sorolja.
- a) A **Z** jelű övezetben elhelyezhető:
 - aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény
 - ab) a területen utcabútorok, műalkotások, térplasztikák, szökőkút elhelyezhetők
 - b) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
 - c) Az övezetben építmény maximum 2% beépítettséggel helyezhető el.
 - d) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival megközelíthető és használható legyen.
 - e) Az övezetben szabadtéri színpad és járulékos létesítmények elhelyezhetők.
 - f) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

12.4. Erdőterület

- 21. §** (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

12.4.1. Gazdasági célú erdőterület

- (2) **Eg** - jelű övezet: a közigazgatási területen erdőgazdálkodási célú erdőterületek.
- a) Az övezetben a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 %-os beépítettséggel.
 - b) Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető.
 - c) Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.

12.4.2. Védelmi célú erdőterület

- (3) **Ev** jelű övezet: a belterületen lévő kisebb véderdő területek.
- a) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
 - b) Az övezetben a létesítendő véderdők területeit a tulajdonosnak a használatbavételig, erdészeti eszközökkel - minimum 80%-os borítottsággal - kell beültetni.
 - c) Az erdőterület mérete nem csökkenthető, új erdő telepítését őshonos fafajtákkal, erdészeti terv alapján kell elvégezni.

13. Mezőgazdasági terület

- 22. §** (1) A mezőgazdasági terület Martfűn a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészletei a növénytermesztési, az állattartás, állattenyésztési és halászat továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (4) Az övezetben birtokközpont kialakítható a hatályos jogszabályoknak megfelelően.
- (5) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

13.1. Általános mezőgazdasági terület

- 23. §** (1) **Má** jelű övezet: Martfűn a külterületi mezőgazdasági szántó és gyepterületei.

- a) Az övezetben elhelyezhető lakó épület max. 4,50 m épületmagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m épületmagassággal.
- b) A mezőgazdasági terület 1500 m²-t meghaladó telkén építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- c) Lakóépület 6000 m² telekterület felett helyezhető el, maximum 1,5 % beépítettséggel.
- d) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.

14. Vízgazdálkodási terület

25. § (1) A vízgazdálkodási terület Martfűn a Szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.

(2) Az övezetben a vízfolyások medre, partja, hullámtere tartoznak. Az övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén az illetékes természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.

(4) A vízgazdálkodási területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe, alövezetekbe sorolja:

(5) **V1** – jelű alövezet: A Tisza folyó és hullámterének területe, mely a Megyei Területrendezési Terv alapján az ökológiai, zöldfolyosó övezetébe, nagyvízi meder övezetébe, tájképvédelmi terület övezetébe esik.

- a) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízföldi 10,00 méteres védősávjában, valamint a mederéltől számított 10,00 méteren belül építmény nem létesíthető.
- b) Az alövezet területéből beépítésre szánt terület nem alakítható ki, mind az ökológiai folyosó, mind a hullámtér és –nyílt ártér védelme érdekében.
- c) Az alövezet területén nem védelmi célú művelési ág változtatás nem engedélyezett.
- d) Az alövezetben átjátszó tornyok, toronyszerű építmények nem létesíthetők.
- e) Az alövezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság engedélye alapján végezhető.

(6) **V2** – jelű övezet: csatornák területe, jelentősebb öntöző- és belvízelvezető csatornák területei.

- a) Az öntöző és belvízcsatornák partéltől mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepeként, rétként, legelőként alakítható ki.
- b) Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban meghatározottak alapján lehet.

- c) Az övezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság engedélye alapján végezhető.
- (7) **V3** – jelű övezet: sajtolókút területe.
 - a) Az övezetben csak a sajtolókút létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos építmény helyezhető el.
- (8) **Veg** – jelű övezet: vízgazdálkodási területen belüli gazdasági erdőterület (a Tisza árterületén lévő gazdasági erdőterület)
 - a) Az övezetben kizárólag az árvízvédelemmel kapcsolatos építmények, létesítmények helyezhetők el.
 - b) Az övezet területe ökológiai folyosó területébe sorolt, melynek védelme érdekében nem jelölhető ki beépítésre szánt terület.
- (9) **Vmá** - jelű övezet: vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület (a Tisza árterületén lévő mezőgazdasági szántó terület)
 - a) Az övezetben kizárólag az árvízvédelemmel kapcsolatos építmények, létesítmények helyezhetők el.
 - b) Az övezet területe nagyvízi meder területébe sorolt, melyen új, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
 - c) Az övezetben árvízmentes időszakban mezőgazdasági művelés folytatható környezetre nem káros kemikáliák használatával.

III. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 29. §** (1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapok a kihirdetését követő 30. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2006.(IV.27.) rendelete.

Dr. Papp Antal
polgármester

Szász Éva
jegyző

FOGALOM MEGHATÁROZÁS

Lakózóna: az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület

Melléképület: A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.

10. légszennyezettségi zóna: a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló hatályos együttes miniszteri rendelet 4. számú mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.
10. számú zónába az ország 1. – 9. zónába nem sorolt összes területe tartozik.

Épületmagasság: Az épület valamennyi külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.