

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**11/2010.(VII. 15.)**

**önkormányzati rendelete**

**Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

*- egységes szerkezetbe foglalva a rendeletet módosító 15/2011. (VI.01.) a 24/2011. (IX.30.) a 28/2011. (X.28.) valamint a 34/2011. (XI.25) önkormányzati rendelettel -*

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 5.§. (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,

ÁNTSZ Nyíregyházi Kirendeltsége,

Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Irodája,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal,

Hajdú-Bihar Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság

Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Debrecen,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Közlekedési Alágazatok Főosztály

Nemzeti Hírközlési Hatóság Debrecen,

Nyírségi Vízgazdálkodási Társulat,

Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság,

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

HM Honvéd Vezérkar Hadműveleti és Kiképzési Csoportfőnökség,

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 9.§. (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§. (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Újfehértó Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

# I. Fejezet

## Általános rendelkezések

### 1.§.

#### 1. Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában:

1. Főépület:

- a) szálláshely,
- b) lakás,
- c) helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátó épület
- d) egyházi épület,
- e) nevelési és oktatást szolgáló épület,
- f) egészségügyi és szociális intézményépületek,
- g) műterem,
- h) alapfokú ellátást szolgáló és
- i) egyéb szolgáltató építmények.

2. Gazdasági zóna: Az építési hely azon része, ahol a lakás céljára szolgáló rendeltetési egység kivételével bármely – az övezetben egyébként megengedett – tevékenység céljára építmény elhelyezhető.

3. **Kötelező építési vonal** : Az építési helyen belül szabályozási terven kötelezően megadott előkert mérettel meghatározott olyan vonalak, amely(ek)re az épületet kötelező elhelyezni. A kötelező előkert méret egyben kötelező építési vonalat jelent, **melyet az EK-1 számú, külön terlvap tartalmaz.**

4. Lakó-zóna: Az építési hely azon része, ahol lakás céljára rendeltetési egység elhelyezhető.

5. Melléképület:

- a) járműtároló,
- b) nyári konyha,
- c) mosókonyha szárító,
- d) tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiséptároló, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta),
- e) állattartás céljára szolgáló építmények,
- f) kazánház.

6. Puszta látványa: a végtelen horizont érzékelését biztosító hely vagy terület, amelyről a fátlan, kietlen, sík vidék látható.

7. Tervezett kiskörút: Kossuth Lajos u. – Dózsa György – tervezett (a 150 hrsz-ú csatorna nyomvonalán haladó) út – tervezett (a Katona József u-i telekvégekből kialakított) út – tervezett (a Petőfi u-i telekvégek melletti mezőgazdasági területekből kialakított) út – Vasvári Pál u. – Tokaji út – Bem József u.

8. Városközpont (melynek területi érvényességi határa):

É-on : Bem u. 2350 hrsz., Farkasnyári u. 2340 hrsz., 2320/2 hrsz., 1772 hrsz.,  
1716 hrsz., Széchenyi u. 1669 hrsz. telkek É-i határa, Kürt u. É-i széle.

K-en : Damjanich utca K-i széle, belterületi határ,

D-en : Tervezett belterületi határ, Debreceni u. 3808/1 hrsz., 3806 hrsz. telkek

É-i határa, Óvoda köz, Dózsa György u., Dózsa köz, Kisrétkör D-i oldal,

Táncsics M. u. 3554/2 hrsz. É-i oldal, 3554/1 hrsz.,

Ny-on: Bem utca és D-i folytatása.

9. Zárt- Hézagosan zárt sorú beépítés: Olyan egyedi beépítési mód, ahol az építési hely, a zárt sorú beépítés szabályai szerint jelölendő ki, az azon belüli épületelhelyezés azonban az építendő szándékainak megfelelően a teljes telekszélesség végigépítésével zárt sorú, vagy

legalább három méter kapubehajtó szélességet elhagyva hézagosan- zárt sorú, ahol a hézagot min. 3,0 méter magasságú épített kerítéssel, kapuépítménnyel lezárva lehet elhelyezni.

10. Zöldfelületek

- a) Kétszintű: gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet
- b) Háromszintű: gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet

## II. Fejezet

### Településrendezési követelmények

#### 2. A terv területének felhasználása

##### 2.§.

A terv területének felhasználása az általános és sajátos építési használat szerint :

#### 1. beépítésre szánt területek:

- 1a. kisvárosias lakó, (Lk)
- 1b. kertvárosias lakó, (Lke)
- 1c. falusias lakó, (Lf)
- 1d. településközpont vegyes, (Vt)
- 1e. központi vegyes, (Vk)
- 1f. kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági (Gk)
- 1g. ipari gazdasági - egyéb (Ge)
- 1h. ipari gazdasági - zavaró (Gip)
- 1i. mezőgazdasági major (Gip-1)
- 1j. különleges intézményi (Ki)
- 1k. különleges bányászati (Kb)
- 1l. különleges hulladék elhelyezésére szolgáló (Kh)
- 1m. különleges szélkerék és építményei elhelyezésére szolgáló (Ksz)
- 1n. különleges, a megújuló energiaforrások céljára szolgáló (Ke)
- 1o. Különleges közhasználatú sportolási célú terület (Ki-sp)
- 1p. Különleges kegyeleti célú építményi terület (kegyeleti park, emléktemető, Kio-kep)
- 1q. Különleges kegyeleti célú építményi terület (működő temető, Ki-tem)
- 1r. Különleges sportolási célú tevékenységekre (versenysport, szabadidős) szolgáló terület (Kps),
- 1s. Különleges, a megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület (Kmsz-1)

#### 2. beépítésre nem szánt területek:

- 2a. közlekedési és közmű, (KÖu)
- 2b. közlekedési vasúti (KÖk)
- 2c. zöldterületek (közpark), (Z)
- 2d. vízgazdálkodási (V)
- 2e. erdő - gazdasági (Eg)
- 2f. erdő – egészségi-szociális-turisztikai (Ee)
- 2g. erdő – védelmi (Ev)
- 2h. mezőgazdasági kertes (Mk)
- 2i. mezőgazdasági általános - szántó (*Má*)
- 2j. mezőgazdasági korlátozott használatú - gyep (Mkor)
- 2k. KÖgy jelű gyalogos övezet

### **3. Szabályozási elemek**

#### **3.§.**

(1) A szabályozási terv, valamint kötelező jellegű elemeit a terv jelmagyarázata tartalmazza.

(2) A kötelező jellegű szabályozási elemek :

1. szabályozási terv határa,
2. belterületi határvonal,(meglevő, megszűnő, tervezett)
3. tervezett szabályozási vonal,
4. szabályozási szélesség,
5. építési övezet határa, övezet határa,
6. övezeti besorolás, terület-felhasználás besorolás,
7. építési övezet előírások, ezen belül
8. beépítési mód
9. telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség,
10. legkisebb telekterület,
11. legkisebb zöldfelület,
12. legnagyobb építménymagasság,
13. legnagyobb beépítettség,
14. kötelező építési vonal,
15. kötelező fásítás,
16. a területre, építményekre, természeti értékekre és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások,
17. előkert mérete,
18. hátsó és oldalkert méretek,
19. terepszint alatti építmények előírásai,
20. közművesítettség mértéke,
21. környezetvédelmi előírások,
22. műemléki környezet határa,
23. helyi értékvédelmi terület határa,
24. elővásárlási joggal terhelt terület határa,
25. beültetési kötelezettségű terület határa.

### **4. Szabályozási elemek módosítása**

#### **4.§.**

(1) A kötelező szabályozás elemek módosításához – a vonatkozó törvényi előírásnak megfelelően – szabályozási terv módosítása szükséges a (2) és (3) bekezdés kivételével.

(2) Az építési övezetek határai – a telekkialakítási szabályok megtartása mellett csatlakozó telkek esetén pontosíthatók, a szabályozási terv módosítása nélkül, egy csatlakozó telek esetében.

(3) A szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített tervezett vonalas szabályozási elemek 2 m-rel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítása szükségessé válna.

(4) A szabályozási beavatkozások mértékét - ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel a digitális terven - méréssel kell megállapítani.

### **5. Övezetekre vonatkozó általános előírások**

#### **5. §.**

(1) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.

- (2) Köztárgyak elhelyezése az OTÉK 39. §.-a szerint történik.
- (3) A közművesítettség fokozatait az OTÉK 8.§. (2) bekezdése rögzíti.
- (4) Újfehértó város területén hiányos közművesítettségű és közművesítetlen terület nem kerülhet kialakításra.
- (5) Újfehértó város egész területére teljes közművesítés szükséges, a szennyvízcsatornázás megvalósulásáig legalább részleges közművesítettség szükséges a beépítésre szánt területekre.
- (6) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges, melynek vízzárósági próbáját kötelezően el kell végezni, és a használatbavételi engedély csak a vízzárósági próba megfelelése esetén adható ki.
- (7) Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki.

### **III. Fejezet**

#### **A beépítésre szánt területek**

#### **6. A területre vonatkozó általános előírások**

##### **6. §.**

- (1) A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- (2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával helyezhetők el.
- (3) Azon beépítésre szánt építési övezetbe sorolt ingatlanok esetén, melyek a jelenlegi földhivatali nyilvántartás szerint nem beépítésre szánt területek (szántó, gyümölcsös, gye, nádas, erdő) az építési engedélyezés során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt is be kell szakhatóságként vonni, attól függetlenül, hogy a beépítendő terület nagysága eléri-e Örökségvédelmi törvényben meghatározott mértéket.

#### **7. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai**

##### **7. §**

- (1) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (2) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatára merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.
- (3) Lakó-zónában olyan rendeltetési egység, vagy melléképület melynek elhelyezése a lakófunkciót zavarhatja nem helyezhető el csak az építési hely gazdasági zóna-részén. A lakófunkciót nem zavaró, építési övezetben megengedett egyéb rendeltetési egység vagy melléképület a lakózónában is elhelyezhető.

##### **8. §**

- (1) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (2) Zárt- és hézagosan zárt épület-elhelyezés esetén a tetőgerincet utcával párhuzamosan kell kialakítani, és az épületet előkert nélkül, az utcavonalon kell elhelyezni.

## **9. §**

Az épületek pinceszintjei a hátsókert irányába, terepszint alatti építményei a hátsó- és oldalkertek irányába építési helyen kívül is engedélyezhetőek. Az előkert minimális méretén belül pinceszint, illetve terepszint alatti építmény és lehajtó rámpa nem engedélyezhető. A hátsókert irányába létesülő pinceszint, esetén minimum 3,00 méter hátsókeretet kell tartani.

## **10. §**

Új utcai kerítés csak a hatályos településrendezési tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos településrendezési tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

## **11.§.**

Az épületeken elhelyezett reklámok, információs táblák csak a homlokzat részeként arra a célra megtervezett és kialakított felületeken helyezhetőek el. Reklámfelületek a homlokzat jellegét csak építési engedélyezési eljárás lefolytatását követően változtathatják meg.

## **12. §**

A helyi védelem alól bontás miatt kikerült ingatlanokra építési engedély akkor adható, ha az építeni tervezett épület jellegében, tömegében, karakterében, építészeti -, utcaképi megformálásában azonos a lebontott épülettel.

## **13. §**

- (1) Az építési engedélyezés során a szabályozási terven jelölt 2 vagy 3 szintes zöldterületek kialakítását feltételként elő kell írni, aminek megvalósulása nélkül a használatbavételi engedély nem adható ki.
- (2) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai fákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Pusztalátványát biztosító területek fásítása nem megengedett, a facsoportok nem zárhatják el a végtelen érzékelését.

## **14.§.**

- (1) A rendelet hatálybalépésekor már meglévő magánút csak abban az esetben tartható meg, fejleszthető tovább, illetve vehető igénybe új telkek kialakítására (megközelítésére), amennyiben annak igénybevett része, vagy teljes egésze megfeleltethető a hatályos szabályozási tervben rögzítetteknek.
- (2) Beépítésre szánt területen magánutat csak a hatályos szabályozási tervben jelölt helyen lehet kialakítani, és a közforgalom számára azt át kell adni.
- (3) Utak, járdák burkolatainak helyreállítása annak a kötelessége, akinek érdekében a burkolat felbontása történt, illetve akinek érdekében az állagromlás bekövetkezett. Az útburkolatot minden esetben legalább egy forgalmi sáv, a járdákat pedig teljes szélességben kell helyreállítani. A járdák helyreállítása során az eredetitől eltérő burkolat is előírható.

## **15. §.**

- (1) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építmény magasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.
- (2) Önálló melléképület építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

(3) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetekben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

## **8. Építmények közötti legkisebb távolság**

### **16.§.**

- (1) A szomszédos telkeken az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kisebb az OTÉK 36.§. (1) bekezdésben előírtaknál.
- (2) A telepítési távolságot az OTÉK 36.§.(2) bekezdése szerint kell meghatározni, kivéve az OTÉK 35.§. (7) bekezdése szerinti hátsókert méretének szabályozását.
- (3) Tűztávolság: OTÉK 36.§.(3) bekezdés szerint.
- (4) Nem védett területeken a szabályozott beépítési módon belül az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az OTÉK által meghatározott építési helyen belül az épület csak telekhatáron, vagy attól max. 0,50 m-re állhat, kivéve:
  - a. Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az épület elhelyezése az oldalhatártól számított 1,00 méter széles csurgótávolság elhagyásával is lehetséges.
  - b. Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, az épület elhelyezése az oldalhatártól számított 3,00 méter elhagyásával, vagy az építési helyen belül szabadonállóan is lehetséges.
- (5) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét e rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

## **9. Előkertek, oldalkertek**

### **17.§.**

- (1) Az előkert méretét a városközpont területén az arra vonatkozó EK-1 jelű terv szerint kell meghatározni. A kötelező előkerti méret-egyben kötelező építési vonal is.
- (2) Az OTÉK 36.§. (2) bekezdés szerinti az építmények közötti legkisebb telepítési távolság, szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési módok esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál az OTÉK szerinti építési helyen belül az épület csak az oldalhatáron, vagy attól max. 0,50 m távolságra helyezhető el, kivéve a 16.§. (4) bekezdésben foglalt eseteket.
- <sup>1</sup>(4) Az (1) bekezdésben szabályozott EK -1 jelű tervtől eltérően, a 4772/2 hrsz-ú ingatlan esetén az előkert mérete minimum 5 m.

## **10. Átmenő telkekre vonatkozó rendelkezések**

### **18.§.**

- (1) Átmenő telkeknél a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemében.
- (2) Azon átmenő (két közterületre nyíló) ingatlanok esetén, melyek hátsókertje gyűjtő- vagy forgalmi út felőli, legalább 3 m szélességű zöldfelületet (fát és cserjét) kell - takarás céljából – kialakítani. Az előírt fásítás a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.
- (3) A kötelező fásítás területén meglévő fát kivágni tilos.

## **11. Melléképítmények elhelyezése**

### **19.§.**

- (1) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számítóan az alábbi

---

<sup>1</sup> Kiegészítette: Újfehértó Város Képviselő-testülete 24/2011. (IX.30.) önkormányzati rendeletének 1.§.-a.  
Hatályba lép: 2011. október 01.

melléképítmények helyezhetők el.

1. elő- és oldalkertben

- 1a. közmű becsatlakozási műtárgy,
- 1b. hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m magassággal)
- 1c. kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- 1d. közműpótló műtárgy.

2. oldal és hátsókertben

- 1a. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, a terepszintnél 1,00 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy)
- 1b. kerti víz és fürdőmedence, napkollektor,
- 1c. kerti épített tűzrakóhely,
- 1d. kerti lugas,
- 1e. lábönálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- 1f. kerti szabadlépcső és lejtő,
- 1g. pincelejáró rámpa,
- 1h. szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop,
- 1i. zászlótartó oszlop.

(2) Falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- 1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
- 2. közműpótló műtárgy,
- 3. hulladéktároló tartály,
- 4. kirakatszekrény,
- 5. kerti építmény,
- 6. kerti víz-és fürdőmedence,
- 7. napkollektor,
- 8. kerti épített tűzrakó hely,
- 9. kerti lugas,
- 10. lábön álló kerti tető (legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel),
- 11. háztartási célú kemence,
- 12. húsfüstölő,
- 13. jégverem,
- 14. zöldségverem,
- 15. állatkifutó,
- 16. trágyatároló,
- 17. komposztáló,
- 18. siló,
- 19. ömlesztett anyag-,
- 20. folyadék tároló,
- 21. legfeljebb 6,00 m magas szélkerék,
- 22. antennaoszlop,
- 23. zászlótartó oszlop.

(3) Falusias lakóterületen a melléképítmények az építési helyen belül létesíthetők.

(4) Kertvárosias lakóövezetben gáztároló tűz és robbanásveszély miatt nem építhető.

(5) Kisipari-, vagy barkácműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el.

(6) A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 1 t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.

## **12. Építési szabályok közterületen**

### **20.§.**

- (1) Közterületen mobil építmények (kiülő teraszok, reklámvitrinek, mobil elárúsító helyek csak a saját telephellyel rendelkező vállalkozások számára engedélyezhető, a telküknek közterülettel érintkező szakaszán.
- (2) Közterületről látható homlokzatfelületen nem helyezhető el egy rendeltetési egységre jutóan 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámtábla vagy reklámjellegű homlokzat-festés.
- (3) Közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

## **13. A „kismélységű” telkek beépítésére vonatkozó külön előírások**

### **21. §.**

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

## **14. Belvízzel érintett területek, telkek beépítésére vonatkozó külön előírások**

### **22. §.**

- (1) Belvizes területeken akkor lehet építeni, ha
  - a) a területet előbb feltöltik, a területre egységes terep, -és belvízrendezés készül, vagy a belvízveszély más módon megszűnik, és
  - b) a terület legalább területismertető talajmechanikai szakvéleménnyel rendelkezik és
  - c) szennyvízgyűjtő műtárgy fokozottan vízzáró.
- (2) Alagsor, pince nem építhető belvizes területeken.
- (3) Belvizes területek:
  - a) Görgey utca minkét végén utolsó 4-4 ingatlan,
  - b) A Debreceni úton a Főfolyás melletti Sportpálya,
  - c) Attila utca vége a Lehel utca és Érpataki áthajtó által határtolt terület,
  - d) Kisrétköri csatornával közvetlenül határos telkek,
  - e) Böszörményi utca nyugati oldalának Trombitás utcától délre eső része -Csillag utca, Rigó utca
  - f) Pacsírta utca és – a Debreceni út közötti terület
  - g) Levente utca- Bajcsy-Zs E. utca kereszteződése,
  - h) Debreceni út vége: az Iskolától délre valamint a Görgey utcától délre lévő területek
  - i) Petőfi utca déli része: a tervezett elkerülő út és az azokra tervezett telkek,

- j) Kistó utca.
- (4) Belvízzel érintett telken akkor lehet építeni, ha
- a telket, vagy a telek belvízzel érintett részét feltöltik, vagy a belvizet elvezetik
  - az épület olyan alapozással, lábazattal, fal és padlószigeteléssel készül, hogy az eseti kisebb belvíz az épületre nézve veszélyt nem jelent, az épület károsodás nélkül használható marad és
  - a szennyvízgyűjtő műtárgy fokozottan vízzáró.
- (5) Alagsor, pince belvízzel érintett telken nem építhető.
- (6) A hatóság a helyi viszonyok ismeretében előírhatja talajmechanikai szakvélemény készítését.

### **15. Kisvárosias lakóterület**

#### **23.§.**

- (1) Az övezetbe a városközpont és közvetlen környezetében lévő azon területek tartoznak, melyeket a rendezési terv nem sorolt településközpont-vegyes építési övezetbe.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,50 m építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület illetve rendeltetési egység,
  - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület),
- (4) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület illetve rendeltetési egység,
  - igazgatási épület,
  - sportlétesítmény,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - szálláshely szolgáltató épület.
- (5) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.  
Kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1. melléklet szerint kell meghatározni.

#### **24.§.**

- (1) Az övezet telkeinek beépítése zárt-hézagosan zárt sorú (előkert nélküli), illetve oldalhatáron álló előkertes.
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:
- Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
  - Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.
  - Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

## **25.§.**

- (1) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (2) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú, hézagosan zárt sorú (előkert nélküli), az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítménnyel és homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni.
- (3) Az övezetben kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egymással összefüggő épülettömegben kell elhelyezni.
- (4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel.
- (5) A lakásokhoz tartozó gépjárművek telken belül épületben, az eltérő rendeltetési egységekhez számított gépjárművek telken belül legalább szabad téren helyezendők el úgy, hogy a szomszédos telkek rendeltetés szerinti használatát ne korlátozzák.
- (6) A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 60% lehet.

## **26.§.**

Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelenthet, a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

- a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális területét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.
- b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az övezetben előírt minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.

## **16. Kertvárosias lakóterület**

### **27. §.**

- (1) A kertvárosias lakóterület (Lke) a tervezési területen laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, maximum 6,00 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető az OTÉK 13. §. (2) bekezdés szerinti épületek és kivételesen elhelyezhető a OTÉK 13. §. (3) bekezdés szerinti épületek és építmények az üzemanyagotöltő kivételével.
- (3) Az OTÉK 13. §. (4) bekezdés szerinti építmények nem helyezhetők el a területen.
- (4) A lakóterületen az 1.§. 5. pontjában szabályozott melléképületek építhetők.
- (5) Melléképítmény a 19.§. (3-)(4) bekezdés szerint létesíthető a kertvárosias lakóterületeken is.
- (6) Az épületek, építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.

### **28.§.**

- (1) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a kialakult telkeinek legkisebb méretét, legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető legnagyobb építménymagasság mértékét a 2. melléklet szerint kell megállapítani.

(2) A kertvárosias lakóterület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően a 3. melléklet szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.

(3) A hátsókerterek mérete a 4. melléklet szerint számított érték, a Szabályozási Tervnek megfelelően.

<sup>2</sup>(4) Kertvárosias lakóterületen a Böszörményi út és Százados utca tömbfeltárása során, az Újfehértó belterület 3880, 3882, 3884, 3885, 3887, 3891, 3892/1, 3892/2, 3893, 3894, 3895, 3898, 3899, 3900, 3905, 3909/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő Százados utcai 3880 hrsz.-ú és az Alkotmány utca 3909/2 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül biztosítandó közterületi kapcsolat útján betervezett utcanyitás megszüntetésre kerül.

## 29. §.

(1) Az Lke övezet telkeinél a **lakó-zóna, és gazdasági-zóna** hátsó építési vonalára vonatkozóan az 4. és 5. melléklet ad meghatározást. A **lakó-zóna és gazdasági-zóna** között meghatározott minimum 6 m-es sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állattartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető el.

(2) 50 m telekmélység alatt a lakózóna hátsó építési vonalának távolsága az utcai telekhatártól 20 m. 50 m telekmélység fölött a lakózóna hátsó építési vonalának távolsága az utcai telekhatártól a 4. melléklet alapján határozandó meg.

(3) A főépület hátsó beépítési vonaláig tart a lakóudvar.

(4) 50 m telekmélység alatt a gazdasági zóna a lakózóna vége után 6 méterrel kezdődik, és a 6 m mélységű hátsókert vonaláig tart. A telekmélység: 6 m

(5) 50 m telekmélység fölött a gazdasági zóna a lakózóna vége után 6 méterrel kezdődik, és a hátsó építési vonal távolsága az 5. melléklet alapján határozandó meg.

(6) A melléképület hátsó beépítési vonaláig tart a gazdasági udvar.

## 30. §.

(1) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más, jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) A kertvárosias lakóterület építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. (közműves villamos energia, közműves ivóvíz, korszerű közműpótlóval szennyvízelhelyezés, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés) A szennyvízcsatornázás megvalósításával teljes közművesítettség szükséges.

## 17. Falusias lakóterület

### 31. §.

(1) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§. szerinti épületek és építmények helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhetők:

a) közműbecsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),

e) kert építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

---

<sup>2</sup> Kiegészítette a 28/2011. (X.28.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályba lépés napja: 2011. október 29.

- f) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - j) állatkifutó,
  - k) trágyatároló, komposztáló,
  - l) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - m) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (3) A falusias lakóterület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2,00 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2,00 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámjellegű homlokzat festés.
- (4) A lakóterületek beépítésének feltétele a legalább részleges közművesítés (közműves villamos energia, közműves ivóvíz, korszerű közműpótlóval szennyvízelhelyezés, nyílt árkos csapadékvíz elhelyezés).
- (5) A lakóterületeken fő- és melléképületek helyezhetők el.
- (6) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértéket.

### 32 . §.

- (1) Az előkertek mélysége, az oldalkertek legkisebb szélessége és a hátsókertek legkisebb mélysége a szabályozási terv és jelen HÉSZ szerint alakítandó ki.
- (2) Az (Lf) övezetű lakóterület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően a 7. melléklet szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a 6. melléklet szerint, a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (3) Falusias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (4) A lakóterületeken a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésére és hátsó építési vonalra a 8. és 9. melléklet ad meghatározásokat. A főépület és a melléképület közötti sáv beépíthető, de ebben a sávban állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem helyezhető el.
- (5) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (6) A lakótelkek funkcionális területfelhasználását a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar – gazdasági udvar – házi kert elrendezés szerint kell kialakítani. A gazdasági udvart a lakóudvartól és a kerttől vizuálisan le kell választani. (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés)

### 33. §.

- (1) A lakóépületek és melléképületek között a beépítési oldalon 6,00 m távolságot kell tartani, vagy azokat egymással össze lehet építeni. A lakóháztól számított 6,00 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképület nem lehet.
- (2) A helyben szokásos melléképületek:
- a) járműtároló,
  - b) nyári konyha,
  - c) mosókonyha, szárító,
  - d) tároló építmények (tűzelőanyag-, mezőgazdasági tárolás)
  - e) állattartás építményei,
  - f) kisipari műhely,
  - g) kiskereskedelmi épület.

(3) A falusias lakóterületek sajátos építési használatának megfelelő építési övezeti előírásait a 6. melléklet tartalmazza.

<sup>3</sup>(4) Az Újfehértó Farkasnyári utca, Rozmaring utca és a 2328 hrsz.-ú közlekedési utak által körülhatárolt terület övezeti besorolása:

építési övezet:	Lf-2
beépítési mód :	oldalhatáron álló - kialakult
maximális beépítettség:	<b>30 %</b>
max. építménymagasság:	4,50 m
min. telekterület:	550 m <sup>2</sup>
min. zöldfelület:	40 %
min. telekszélesség:	12,00 m

<sup>4</sup>(5) A József Attila utca 4431 hrsz.-ú ingatlant érintő meghosszabbítása (a 4430 hrsz.-ú úthoz történő csatlakozása), illetve a 4430 hrsz.-ú út szélesítése megszüntetésre kerül.

### **34. §.**

(1) A falusias övezet telkeinél a lakó- és gazdasági-zóna kialakítására vonatkozóan a 8. és 9. melléklet ad meghatározást. A lakó-zóna és gazdasági-zóna között meghatározott minimum 6 m-es sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állattartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető el.

(2) 50 m telekmélység alatt a lakózóna hátsó építési vonalának távolsága az utcai telekhatártól 20 m.

(3) 50 m telekmélység fölött a lakózóna hátsó építési vonalának távolsága az utcai telekhatártól a 8. melléklet alapján határozandó meg.

(4) Telek alapmélység és a további telekmélység-növekményt a 9. melléklet tartalmazza. /m/, amelyekhez tartozó melléképületi hátsó építési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben.

(5) A leghátsó építési vonal – bármilyen hosszú is a telek – az utcai telekhatártól számítva az **65 m-t** nem haladhatja meg.

## **18. Településközpont vegyes terület**

### **35. §.**

(1) A terv területén kijelölt vegyes területek sajátos használat szerint településközpont vegyes (**Vt**) területek.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető az OTÉK 16.§. (2) bekezdésben szabályozott építmények kivéve a parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

(3) A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 16.§. (3) bekezdésben szabályozott építmények és az az OTÉK 1. sz. mellékletben szabályozott melléképítmények és kerti építmények.

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, lakások az épületek földszintjén a közterülettel határos épületszárnyban nem helyezhetők el.

(5) A településközpont vegyes terület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2,00 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2,00 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.

(6) Az építési övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, és zártosorú, az adott

<sup>3</sup> Kiegészítette: Újfehértó Város Képviselő-testülete 15/2011. (VI.01.) önkormányzati rendeletének 1.§.-a.

<sup>4</sup> Kiegészítette: a 34/2011. (XI.25.) önkormányzati rendelet 1§-a. Hatályba lép: 2011. november 26.

utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertés vagy előkert nélküli beépítéssel.

### **36. §.**

- (1) A településközpont vegyes területeken terepszint alatti építmények csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el.
- (2) A településközpont vegyes területeken fő- és melléképületek helyezhetők el.
- (3) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (4) Az előkertek mérete, az oldalkertek szélessége, a hátsókertek legkisebb mélysége a szabályozási terv, és jelen rendelet szerinti.
- (5) A településközpont vegyes terület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően a 10. melléklet szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a 11. melléklet szerint, a telekrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.
- (6) A településközpont vegyes területen legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető.

### **37. §.**

- (1) Állattartásra szolgáló épületek, helységek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (2) A településközpont vegyes területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatornázás megvalósulásáig részleges közművesítés átmenetileg elfogadható.
- (3) A településközpont vegyes terület sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásait a 10. melléklet tartalmazza.

## **19. Központi vegyes területek**

### **38. §.**

- (1) A terv területén kijelölt területek sajátos használat szerint településközpont vegyes területek (**Vt**) és központi vegyes területek (**Vk**).
- (2) A központi vegyes területen az oktatási épület, szálláshely szolgáltató épület, szociális épület, sportlétesítmény, szolgálati lakások helyezhetők el.
- (3) A központi vegyes területen az elő- és oldalkertben pavilonok és önálló építményként 2,0 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2,0 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámjellegű homlokzat festés.
- (4) Az építési övezet beépítése jellemzően szabadon álló, az adott útszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertés beépítéssel.
- (5) A központi vegyes területen terepszint alatti építmények csak az „építési hely”-en helyezhetők el.
- (6) A Központi vegyes területen az alábbi melléképületek helyezhetők el:
  - a) Járműtároló és
  - b) kazánház

### **39. §.**

- (1) A központi vegyes területen teljes közművesítés szükséges.
- (2) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (3) Az előkert mérete 5,00 m, minimális oldalkert 10 m, minimális hátsókert 10 m.

- (4) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek a központi vegyes területen nem létesíthetők.  
(5) A központi vegyes terület sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásait a 12. melléklet tartalmazza.

## 20. Gazdasági területekre vonatkozó előírások

### 40. §.

(1) **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk).** nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.

(2) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, a gazdasági célú épületen belül

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) igazgatási épületek,
- c) parkolóház,
- d) üzemanyagtöltő,
- e) sportépítmény és épület helyezhető el.

(3) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető

- a) egyházi,
- b) oktatási,
- c) egészségügyi,
- d) szociális épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató és épület.

<sup>5</sup>(4) Az Újfehértó északi rész külterület a Nyíregyházi út, a 013, 4779 és 015 (Széchenyi utca) közlekedési utak által körülhatárolt terület övezeti előírásai:

építési övezet:	Gk 4
beépítési mód :	oldalhatáron álló
maximális beépítettség:	<b>50 %</b>
max. építménymagasság:	8,00 m
min. telekterület:	<b>600 m<sup>2</sup></b>
min. zöldfelület:	15 %

<sup>6</sup>(5) Az Újfehértó **656** hrsz.-ú belterületi ingatlan övezeti besorolása: **Gk 4**

### 41. §.

(1) **Zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip)** a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorkok elhelyezésére szolgál.

(2) Zavaró hatású ipari gazdasági területen

- a) a különlegesen veszélyes ( tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes),
- b) bűzös vagy
- c) nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

(3) A Gip jelű építési övezetben nem helyezhetők el

- a) egyházi,

<sup>5</sup> Kiegészítette: Újfehértó Város Képviselő-testületének 15/2011. (VI.01.) önkormányzati rendelet 2.§.-a.

<sup>6</sup> Kiegészítette: a 28/2011. (X.28.) önkormányzati rendelet 2.§.-a. Hatályba lépés napja: 2011. október 29.

- b) oktatási,
- c) egészségügyi, és
- d) szociális épületek.

(4) Zavaró hatású ipari gazdasági területen szolgálati lakás csak a létesítmény működéséhez igazoltan szükséges mértékig építhető.

#### 42. §.

(1) **Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)** a jellemzően

- a) ipari,
- b) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek,
- c) kereskedelmi,
- d) szolgáltatási épületek

elhelyezésére szolgál.

(2) Az Egyéb ipari gazdasági zóna területen az (1) bekezdésben felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhető gazdasági célú épület ezeken belül

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) egyházi,
- c) oktatási,
- d) egészségügyi,
- e) szociális és

épületek.

(3) A minimális zöldterületi fedettsége 25 %.

#### 43. §.

(1) A gazdasági területek használatának megengedett határértékeit a 13. melléklet tartalmazza.

(2) Az övezet telkein szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra történő rákötési kötelezettséggel.

(3) A védőfásítás – a telek zöldfelületi részének minősül – kötelezettségének a beruházás használatbavételéig kell eleget tenni, melyet az építési engedélyezéshez mellékletben benyújtott telepítési terv alapján kell megvalósítani. A telepítési tervben ki kell térni a növényzet típusára és fajtájára. A telepítési tervet a környezetvédelmi szakhatósággal, az építési engedélyezési eljárás keretén belül véleményeztetni kell.

(4) A kötelező védőfásítás területén meglévő fát kivágni tilos.

### 21. Különleges területekre vonatkozó előírások

#### 44. §.

A település területén az OTÉK 24. §. (1) bekezdés alapján azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek és jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, építési övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve.

#### 45. §.

(1) **Különleges közhasználatú intézményi terület (Ki)** különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **Különleges közhasználatú intézményi területen** csak a szabadidő eltöltésével kapcsolatos funkciójú építmények, építmény-csoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, legalább 50 %-os zöldfelülettel, legfeljebb 7,50 m- es építménymagassággal.

#### **46. §.**

(1) **Különleges közhasználatú sportolási célú területen (Ki-sp)** csak a szabadidő eltöltésével kapcsolatos funkciójú építmények, építmény-csoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, legalább 30 %-os zöldfelülettel, legfeljebb 7,50 m- es építménymagassággal.

(2) A beruházást a Vasvári P. u. felől zártosított beépítési móddal kell megvalósítani min. 15 m mélységig.

(3) A többi telekhatár mentén legfeljebb 30 %-os áttörtségű, természetes anyagfelhasználású kerítés létesítendő.

#### **47. §.**

**Különleges kegyeleti célú építményi területen (kegyeleti park, emléktető, Kio-kep)** csak kegyelettel kapcsolatos funkciójú építmények helyezhetők el legfeljebb 3,0 %-os beépítettséggel, legalább 50 %-os zöldfelülettel, legfeljebb 3,00 m- es építménymagassággal.

#### **48. §.**

(1) **Különleges kegyeleti célú építményi területen (működő temető, Ki-tem)** csak a temetkezéssel kapcsolatos funkciójú épületek és építmények helyezhetők el legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, legalább 50 %-os zöldfelülettel, legfeljebb 7,50 m- es építménymagassággal.

(2) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat betartva készülhetnek. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága legfeljebb 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki, csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

#### **49. §.**

**Különleges sportolási célú tevékenységekre (versenysport, szabadidős) szolgáló területen (Kps),** építmény legfeljebb 20 %-os beépítettséggel és 10,0 m-es építménymagassággal, szabadon álló beépítéssel létesíthető.

#### **50. §.**

(1) **Hulladék elhelyezésére szolgáló és szennyvíztároló területen (Kh)** a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló építmények és a szennyvízkezelés mérnöki létesítményei helyezhetők legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, legalább 20 %-os zöldfelülettel, legfeljebb 7,50 m- es építménymagassággal.

(2) A területen körbe legalább 6 m szélességű védőfásítás szükséges.

#### **51. §.**

(1) **Különleges építményi (szélkerék elhelyezésére szolgáló) zóna (Ksz)t** energia-szolgáltatás céljára szolgáló építmények (szélkerekek) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen csak szélkerék funkciójú építménycsoport és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, legalább 50 %-os zöldfelülettel, legfeljebb 10,50 m-es

építménymagassággal.

#### 52. §.

A városkapuk területébe tartozó ingatlanokra eső telkek beépítésénél követelmény a városkapu funkciójához méltó esztétikus építészeti megjelenés, fokozott figyelmet kell fordítani a környezetbe illő, esztétikus megjelenésre és anyaghasználatra. E telkekre építési engedélyt kiadni a területi főépítész által vezetett tervtanács véleményének figyelembevételével szabad.

#### 53. §.

**(1) Különleges, a megújuló energiaforrások céljára szolgáló (Kmsz-1) területen szélkerék (szélerőmű) és annak rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépítettséggel.**

(2) A terület beépítése során a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatalról szóló Korm. rend. előírásait kell alkalmazni.

### IV. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt területek leírása

#### 22. Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

#### 54. §.

(1) A közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló terület

- a) az országos és a helyi közutak,
- b) a kerékpárutak,
- c) a gépjármű várakozóhelyek (parkolók)
- d) a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével- a járdák és a gyalogutak,
- e) a)-d) pontban szabályozott terület csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, és
- f) a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek a tervezési területen.

(2) Közlekedési területek övezetei és szabályozási szélességei:

	max.	min.
a) KÖu-I gyorsforgalmi út	60,0 m	
b) KÖu-II főforgalmi út	40,0 m	
c) KÖu-1 forgalmi út	30,0 m	24,0 m
d) KÖu-2 települési mellékút (gyűjtőút)	22,0 m	15,0 m
e) KÖu-3 kiszolgáló út (lakóút)	16,0 m	7,0 m
f) KÖu-4 gyalogút		3,0 m
g) KÖu-5 mezőgazdasági út	14,0 m	6,0 m

(3) A közlekedési területek és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(4) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.

(5) A (4) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével – engedélyezhető .

### **23. KÖgy jelű gyalogos övezet**

#### **55. §.**

(1) Az övezetben legfeljebb a terület 3%-os beépítettségével, a szabályozási terven e célra kijelölt építési helyen belül elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület helyezhető el.

(2) Az övezet közterületei geodéziai felmérés alapján a meglévő épületek bejáratait, meglévő növényzetet, köztárgyakat is tartalmazó alaptérképen készülő, a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M=1:250 léptékű - összefüggő területre készített, megfelelő részletezettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, felépítményeket, lámpaoszlopokat, és a telepítendő növényzetet is tartalmazó, egységes - terv alapján alakíthatók ki.

### **24. A közműlétesítmények**

#### **56. § .**

(1) A közművekkel kapcsolatos területigényes létesítmények

- a) víztorony,
- b) transzformátorok,
- c) szennyvízátemelők

részére a szükséges területeket biztosítani kell a szabályozási terv szerint.

(2) A terv területén az útrekonstrukciók, bővítések során a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

(3) Meglevő utcai szennyvízcsatorna esetén a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a szennyvízcsatornára való rákötés.

### **25. Zöldterületek**

#### **57. §.**

(1) A zöldterületek állandó növényzettel fedett közterületek (közkertek, közparkok, díszparkok).

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyerekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A közpark területen elhelyezhető:

- a) pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, tornapálya, pihenőhely, gyermekjátszóter),
- b) vendéglátó épület, és
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

(4) A díszparkban csak utcabútorok és köztéri alkotások a terület fenntartásához szükséges használati eszközök (szeméttárló) helyezhető el.

(5) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el. A zöldterületeket a szabályozási terv tünteti fel és határolja el.

(6) Beépítési mód: szabadon álló. max. építménymagasság: 4,50 m.

### **26. Erdőterületek**

#### **58. §.**

(1) **Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)** elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, illetve természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

(2) A területen új épület nem helyezhető el.

#### **59. §.**

(1) **Egészségügyi-szociális- turisztikai rendeltetésű erdőterület (Ee)** elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális- turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

(2) A 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, melyek építménymagassága legfeljebb 4,50 m. lehet.

#### **60. §.**

(1) **Gazdasági rendeltetésű erdőterületbe (Eg)** az 58. §. és az 59.§.-ba nem sorolt erdők területei tartoznak.

(2) A 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, melyek építménymagassága legfeljebb 4,50 méter lehet.

### **27. Belterületi kertes mezőgazdasági területek**

#### **61.§.**

Az Mk övezetbe azok a belterületi kertes mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek kertgazdálkodási célokra szolgálnak, de mivel mély fekvésűek, belvízveszélyesek jelen formájukban semmiféle beépítésre nem alkalmasak, ezért beépítésük tilos.

### **28. Külterületi mezőgazdasági területek**

#### **62. §.**

(1) **Mezőgazdasági kertes területek (Mk)** övezetbe a volt zártkertek, illetve a zártkert jellegű kisüzemű művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.

(2) 1500 m<sup>2</sup> feletti területeken csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Állattartó telep nem létesíthető a területen.

(3) Lakóépület és a hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m<sup>2</sup> feletti telekterületen csak szőlő, gyümölcsös és fóliás kertészeti művelési ág esetén létesíthetők.

(4) Szántó, gyepek, nádas művelési ágú telek nem építhető be csak abban az esetben, ha a teleknek legalább 1500 m<sup>2</sup>-nyi (lakóépület létesítési igénye esetén legalább 6000 m<sup>2</sup>-nyi) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú tekerésze van.

(5) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot és **legfeljebb 600 m<sup>2</sup> szintterületű épület helyezhető el rajta.** Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a (de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>) építhető be, de az állattartó épület nem haladhatja meg a 20 m<sup>2</sup>-t.

(6) A telken elhelyezendő építmény szabadon állóan, legalább 3,00 m oldalkert biztosításával, legfeljebb 3,50 m építménymagassággal, magastetővel, legfeljebb 45 fok tetőhajlásszöggel telepíthető az úttengelytől számított legalább 10 m-re.

#### **63. §.**

**(1) Mezőgazdasági általános - szántó területeken (Má)** a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek helyezhetők el.

(2) Új építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület-nagyság és művelési ágak esetén szabad:

1. gazdasági épületek:

1a) szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: min. 1 ha.

1b. szántó, kert művelési ág esetén: min. 3 ha.

1c. gyeprét, legelő), nádas művelési ág esetén nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1.a. és 1.b. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz.

2. lakóépület gazdasági épületekkel:

2a. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: min. 5 ha.

2b. szántó, kert művelési ág esetén: min. 10 ha.

2c. gyeprét (rét, legelő), nádas művelési ág esetén nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 2.a. és 2.b. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz.

(3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, ill. birtokközpont telkén a 40%-ot, de legfeljebb 4000 m<sup>2</sup>-t. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> építhető be.

(4) A telken elhelyezendő építmény szabadon állóan, legalább 3,00 m oldalkert biztosításával, legfeljebb 4,50 m építménymagassággal, magastetővel, de legfeljebb 45 fok tetőhajlásszöggel telepíthető legalább 5,00 m-es előkert biztosításával.

## 64. §.

**(1) Mezőgazdasági korlátozott használatú - gyepréti területek (Mkor)** jellemzően a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból nem beépíthető mezőgazdasági művelésű területek.

(2) A területen

a) nyomvonal jellegű építmény és műtárgy,

b) külön jogszabályok keretei között a köztárgy,

c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,

d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgy,

e) a nyilvános illemhely,

f) hulladékgyűjtő

g) a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást illetve legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,50 m építménymagasságú épület

létesíthető, min 4 ha nagyságú telken, telkenként legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> beépített területtel. A természetvédelmi területeken építendő épületek építési engedélyezése során a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetni szükséges.

## 29. Vízgazdálkodási területek

### 65. §.

(1) Vízgazdálkodási területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a tervezési területen. (V) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) Vízügyi érdekből a főművi csatornáknál 3-3 méteres, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, a fenntartási munkák elvégezhetősége érdekében. Beépíteni nem lehet, ott csak rét, legelő művelés folytatható.

(3) A területen keletkező vízmennyiség kizárólag vízgazdálkodásra használható fel a

vízminőségi előírások betartásával.

### **30. Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások**

#### **66. §.**

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv)
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal, a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

#### **V. Fejezet**

### **Országos és helyi értékvédelem**

#### **31. A település védelem alatt álló építményei**

#### **67. §.**

- (1) Országos védelem alatt álló épület: Református templom, Petőfi utca 273 hrsz. műemlék
- (2) A műemlék református templom műemléki környezete Újfehértó 272. , 274., **296., 297., és a 298.** hrsz- **ú** ingatlanok területére terjed ki. A műemlék épület meghatározó jelentőséggel bír, ezért környezetére kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (3) Műemléki környezetben építés, felújítás, átalakítás, használatváltozás csak az országos előírások megtartásával, az országos műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- (4) A helyi értékvédelem alatt Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az épített örökség védelmének helyi szabályozásáról szóló rendelete alapján védelem alá helyezett épületek és terület áll.
- (5) Az épületeket és a terület lehatárolását az SZ-2/M jelű szabályozási terv tartalmazza.

#### **VI. Fejezet**

### **Környezet és természetvédelmi szabályok**

#### **68. §.**

- (1) A terven kijelölt gépkocsi parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsontra.
- (2) A gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútvonalakat, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (3) A települési főutak mentén a főútra nyíló, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeket fokozott zajvédelmi paraméterekkel rendelkező nyílászárókkal kell ellátni.
- (4) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai fákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (5) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

#### **69. §.**

- (1) Városképvédelmi szempontból a villamos - közép- és kisméretű és közvilágítási – hálózatokat, illetve egyéb vezetékeket a települési értékvédelmi zónákon belül földbe fektetve, illetve közműfolyosóba kell építeni.

(2) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

(3) Városképvédelmi szempontból távközlési hálózatokat a települési értékvédelmi zónákon belül csak földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsorra kell vezetni.

### **32. Zaj- és rezgés elleni védelem**

#### **70. §.**

(1) A Zaj- és rezgésvédelemre a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendeletben szabályozott határértékeket kell alkalmazni az alábbiak szerint:

- a) 1. övezet: - csendigényes, zajérzékeny - temetők területe és a természetvédelmi területek.
- b) 2. övezet: falusias és kertvárosias beépítésű lakóövezetek; sportterület; közpark területe; V vízgazdálkodási terület, rekreációs és szabadidős övezetek.
- c) 3. övezet: lakóterület vegyes beépítésű: Vt, településközpont vegyes terület.
- d) 4. övezet: gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület, ipari gazdasági terület, a zártkerti övezet, valamint a külterület belterülettel határos 100 m-es sávja.

(2) A külterületi telephelyeken és területfelhasználások esetében a belterülettől 100 m- en túli sávban az MSZ-13-111 alkalmazása szerinti zajterhelés a mértékadó.

### **33. Vízkészletek minőségvédelme**

#### **71. §.**

A tervezési területen a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető. Szennyvízcsatornába bekötés, vagy zárt tárolók létesítendőek.

### **34. Az épített környezet védelme**

#### **72. §.**

- (1) A karakter - és településkép védelme érdekében a belterületen tilos:
  - a) lapos és kishajlású tetők létesítése és az azokra jellemző építőanyagok alkalmazása,
  - b) süllyesztett garázs létesítése az utcafronton.
- (2) Az ismert régészeti lelőhelyek - melyek a T-1 és T-2 jelű tervlapokon kerültek feltüntetésre - szerinti ingatlanokon építendő épületek építési engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulását be kell szerezni.

### **35. Természetvédelmi előírások**

#### **73. §.**

Az erdők, erdősávok, fasorok telepítése során meg kell őrizni a **puszta látványát**, ezért a természeti környezetben elhelyezésre kerülő építmények engedélyezése során főépítési vélemény beszerzése szükséges.

**VII. Fejezet**  
**A Településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények**  
**követelményrendszere**

**36. Építésjogi követelmények**  
**74. §.**

A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el.

**37. Építési korlátozás**  
**75. §.**

(1) Vízügyi érdekből a település területén levő főművi csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni a fenntartási munkák elvégezhetősége érdekében. Egyéb csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni.

(2) Az építési tilalom alá eső területen az Étv. 22. § (2) bekezdés szerinti munkák végezhetők.

**38. Telekalakítás szabályai**  
**76. §.**

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

(3) A kialakítható legkisebb telekterület és méretek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSz és a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.

(4) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekterületet és telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében be kell tartani. Kialakult, az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű és méretű teleknél az övezeti szabályok szerinti beépíttség mértéke megtartható, de nem növelhető.

(5) A meglévő nyúlványos telkek a Szabályozási Terveknek megfelelően beépíthetők, újabb nyúlványos telkek nem alakíthatók ki.

**39. Településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok**  
**77.§.**

(1) A települési önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

1. A Református templomhoz vezető sétány kialakítása és a hozzá csatlakozó közpark és csónakázó kialakítása érdekében következő területekre:

1a. a 104 hrsz. ingatlan É-i telekhatár melletti 3 m-es sávja,

1b. a 99 hrsz. Ny-i és É-i telekhatár melletti 3 m-es sávja,

1c. a 232 hrsz. ingatlan K-i vége,

1d. a 234, 235, 236, 237, 238/1, 239, 240, 241 hrsz. területek K-i része,

1e. a 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270/1, 270/2, 271 hrsz. ingatlanok Ny-i része.

2. a Debreceni utca 113/7 hrsz. ingatlan területére középület építése céljára,

3. A városközpontban kialakítandó parkolók céljából a Puskin utca 1962 hrsz. D-i és Ny-i

részére-

4. a Kossuth utca 2013, 2012/2, 2012/1, 2003, 2002/2, 2001 hrsz. területek É-i részére és a 2005 hrsz. D-i részére parkoló céljából,

5. A Budai Nagy Antal utca D-i folytatásaként tervezett gyűjtőút terület kialakításához 3176 hrsz. terület, és a 3209,3208, 3207, 3206, 3205, 3204, 3203, 3202 , 3200/1, 3199, 3198 hrsz. Ny-i 18 m-es sávjára-

6. A tervezett forgalmi utak területének kialakításához, mindkét oldalán lévő ingatlanokra.

(2) Az önkormányzatot közérdekből elővásárlási jog illeti meg a településrendezési célok megvalósítása érdekében a Hóvirág utca, Gyöngyvirág utca , Ibolya utca folytatásában található, a Garibaldi utca, Alma utca által határolt 1521/1, 1521/3, 1523/1, 1523/2, 1524/8. 1524/5, 1525, 1526, 1527/2, 1527/4, 1529/1, 1530/1, 1507, 1506, 1505, 1504, 1503, 1502, 1501, 1500, 1499, 1498, 1488, 1487, 1486/3, 1486/2 hrsz-ú ingatlanok rendezési terv által érintett területrészeire, valamint a 1519/1 (3588 m<sup>2</sup>), 1519/2 (3588 m<sup>2</sup>), 1521/2 ( 1438 m<sup>2</sup>), 1529/2 ( 718 m<sup>2</sup>) hrsz-ú ingatlanok teljes területére út nyitás és középület építése miatt.

(3) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg

a) a Böszörmény út és Óvodaköz kereszteződése valamint annak környéke –különösen a csatornaszakasz lefedésével – kialakuló ingatlan fejlesztés céljából a 3230/1, 3230/2, 3232, 3233, 3234, 3235, hrsz-ú területekre.

b) A Posta mellett elhelyezkedő 115, 116, 118, 228/1, 228//2 hrsz-ú területekre középület bővítése, illetve parkoló kialakítása céljából.

c) A városközpontban található Rendőrség és környékén található 113/3, 113/4, 113/5, 113/6 hrsz-ú ingatlanokra középület építése és parkoló kialakítása céljából

d) Az Uzsoda és Tornacsarnok környezetében lévő 1882/1, 1882/2, 1880, 1879, 1883, 1884, 1885, 1886, hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában középületek építése és parkok kialakítása céljából.

(4) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az Újfehértó belterület 226 hrsz-ú, a valóságban 4244. Újfehértó, Bartók Béla utca 10. szám alatti, kivett OTP művelési ágú ingatlanra, Újfehértó Város Polgármesteri Hivatala Ügyfélcentrumának működtetése és bővítése céljából.

#### **78.§.**

Az Önkormányzat a 77.§ -ban meghatározott településrésze kiterjesztett elővásárlási jog ingatlan- nyilvántartásba történő bejegyzéséről a Polgármesteri Hivatal útján gondoskodik.

#### **40. Lejegyzés**

#### **79. §.**

Közút céljára történő, a telekterületnek kevesebb, mint 20 %-ának lejegyzése érdekében, a szabályozási tervi meghatározások szerint, az Étv. 27. §. szerint kell eljárni.

#### **41. Útépitési és közművesítési hozzájárulás**

#### **80. §.**

Útépitési és Közművesítési hozzájárulás tekintetében az Étv. 28.§. szerint kell eljárni.

## **42. Településrendezési kötelezések**

### **81. §.**

- (1) Beültetési kötelezettséget jelöl a T-2 szabályozási terv a következő területekre:
  - a) Belterületi telek 152 hrsz. és csatlakozó külterületre a tervezett körútig.
  - b) Beültetési kötelezettség a bevasárló központ területének zöldsávjárára.
- (2) A dűlőutak mentén az úttal határos földtukajdonosokat az önkormányzat az építési engedély tárgyában kiadott határozatában a telekhatáron védő fasor telepítésére kötelezi..

## **43. Kártalanítási szabályok**

### **82. §.**

A kártalanításra vonatkozóan az Étv. 30. §. előírásait kell alkalmazni.

## **VIII. Fejezet**

### **Szabályozási tervlapok megállapítása**

#### **83. §.**

- (1) Az SZ-1/m külterület szabályozási tervet a 14. melléklet tartalmazza.
- (2) Az SZ-2/m belterület szabályozási tervet a 15. melléklet tartalmazza.
- (3) Az előkertek szabályozását a 16. melléklet tartalmazza.

## **IX. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

#### **84. §.**

- (1) Ez a rendelet a 2010. szeptember 15. napján lép hatályba.
- (2) Ezen rendeletet a hatálybalépést követően iktatott, új ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.
- (4) Hatályát veszti:
  1. Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2005. (IV.13.) önkormányzati rendelet.
  2. Újfehértó Város önkormányzatának a tulajdonában lévő 15 hrsz. terület helyi szabályozásáról szóló 12/2007. (II.23.) önkormányzati rendelet.
  3. Újfehértó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló módosított 8/2005. (IV.13.) VKT számú rendeletének módosításáról szóló 14/2007. (III.30.) önkormányzati rendelet.
  4. az Önkormányzat 2007. évi költségvetéséről és végrehajtásának szabályairól szóló 8/2007. (II.23.) rendelet módosításáról szóló 15/2007. (IV.13.) önkormányzati rendelet 4.§. (2) bekezdése.
  5. Újfehértó város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló módosított 8/2005. (IV.13.) VKT számú rendeletének módosításáról szóló 16/2007. (IV.27.) önkormányzati rendelet.
  6. Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2005. (IV.13.) rendelet módosításáról szóló 16/2008. (IV.25.) önkormányzati rendelet.

7. Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2005. (IV.13.) VKT rendelet módosításáról szóló 25/2008. (IX.26.) önkormányzati rendelet 2.§.-4.§.-a.
8. Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2005. (IV.13.) VKT rendelet módosításáról szóló 27/2008. (X.30.) önkormányzati rendelet.
9. az épített örökség védelmének helyi szabályozásáról szóló 6/2008. (I.29.) számú rendelet módosításáról szóló 29/2008. (XI.28.) rendelet 2.§. (2) bekezdése.
10. Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2005. (IV.13.) VKT számú rendelet módosításáról szóló 10/2009. (III.27.) önkormányzati rendelet.
11. egyes önkormányzati rendeletek a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgáló módosításáról szóló 29/2009. (IX.29.) rendelet 2.§.-4.§.-a.
12. Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 8/2005. (IV.13.) VKT rendelet módosításáról szóló 1/2010. (I.14.) önkormányzati rendelet.

**Tóth András s.k.**  
**polgármester**

**dr. Mátyás B. Szabolcs s.k.**  
**j e g y z ő**

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva:

Ú j f e h é r t ő, 2011. december 23.

**Dr. Mátyás B. Szabolcs**  
**j e g y z ő**

1. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez

*Kisvárosias lakóterület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető építménymagasság mértéke*

	A	B	C	D	E	F	G	H
I	övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb-legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m <sup>2</sup>
			legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
2		Z-HZ	550	14	-	40	7,5	200
3	Lk-1	O	550	14	-	40	7,5	200
4	Lk-1**	O	350	14	-	40	7,5	200
5	Lk-1*	Z-HZ	350	14	-	40	6,0-7,5	180
6	Lk-2	SZ	K	K	-	40	7,50	K
7	Lk-3	O	550	14	-	40	4,5	-
8	Lk-4							

2. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez

**A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál alkalmazandó legkisebb telekméret, a kialakult telkeinek legkisebb mérete, legnagyobb beépítettsége, továbbá az építhető legnagyobb építménymagasság mértéke**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sajátos Használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb terület méret (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb szélességi méret(m)	Kialakítható legkisebb zöldfelület e (%)	Kialakítható legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett max. építmény- magasság (m)
2	Kertvárosias Lakóterület	Lke-1	Oldalhatá- ron álló	550	10	50	30	-4,5
3		Lke-2	Zárt sorú	400	14	50	30	-4,5
		<i>Lke-3</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	800	12	50	30	-4,5
		<b>Lke-3*</b>	<b>oldalhatár on álló</b>	<b>800</b>	<b>K</b>	<b>50</b>	<b>K</b>	<b>-6,50</b>
		<i>Lke-4</i>	<i>oldalhatá- ron álló</i>	1200	15	50	30	-6,0
		<b>Lke-5</b>	<b>oldalhatár on álló</b>	<b>400</b>	<b>14</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>4,5</b>
		<i>Lke-6</i>	<i>oldalhatár on álló</i>	350	14	50	30	

3. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez

A kertvárosias lakóterület telkeinek beépíthetősége

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>1</b>	Teleknagyság /minimum 400 m <sup>2</sup> /	400-800 m <sup>2</sup>	800-1000 m <sup>2</sup>	1000-1600 m <sup>2</sup>	1600-2000 m <sup>2</sup>	2000-3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup> fölötti telekrész
<b>2</b>	400-800 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a					
<b>3</b>	800-1000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a				
<b>4</b>	1000-1600 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a			
<b>5</b>	1600-2000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a	+ 25%-a		
<b>6</b>	2000-3000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a	+ 25%-a	+20%-a	
<b>7</b>	3000 m <sup>2</sup> fölötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a	+ 25%-a	+20%-a	+15%-a

**4. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

**Kertvárosias lakóterületen az 50 m telekmélység fölött a lakózóna hátsó építési vonalának távolsága az utcai telekhatártól**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
	<i>Telekmélység /minimum 50m/</i>	<i>A lakózóna hátsó építési vonalának távolsága az utcai telekhatártól</i>					
<b>1</b>	<b>50</b>	<b>20</b>					
<b>2</b>	<b>+ 10</b>	<b>20</b>	<b>+3</b>				
<b>3</b>	<b>+ 10</b>	<b>20</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>			
<b>4</b>	<b>+ 20</b>	<b>20</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>		
<b>5</b>	<b>+ 30</b>	<b>20</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	
<b>6</b>	<i>Teljes telekmélység</i>	<b>20</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>

**5. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

**Kertvárosias lakóterületen 50 m telekmélység fölött a gazdasági zónában a hátsó építési vonal távolsága**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>1</b>	<i>Telekmélység /minimum 50m/</i>	Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó <i>gazdasági zóna</i> hátsó építési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben.					
<b>2</b>	<b>50</b>						
<b>3</b>	<b>+ 10</b>	<b>44</b>	<b>+ 3</b>				
<b>4</b>	<b>+ 10</b>	<b>44</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>			
<b>5</b>	<b>+ 20</b>	<b>44</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>		
<b>6</b>	<b>+ 30</b>	<b>44</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	
<b>7</b>	Teljes telekmélységig	<b>44</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>	<b>+ 3</b>

6. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez

A falusias lakóterületek sajátos építési használatának megfelelő építési övezeti előírásai

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>1</b>	Sajátos használat szerint	beépítési mód	építési övezet jele	Legkisebb szélesség m	Legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Legkisebb zöldterület %	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság m
<b>2</b>	Falusias lakóterület (Lf)	Oldal-határon álló	Lf-1	10	800	40	30	- 4,5
<b>3</b>		Oldal-határon álló	Lf-2	12	550	40	30	- 4,5
<b>4</b>		Oldal-határon álló	Lf-3	10	400	40	30	- 4,5
<b>5</b>		zárt sorú	Lf-4	16	400	40	30	- 4,5
<b>6</b>		Szabadon álló	Lf-5	18	800	40	30	-4,5
		<i>Oldal-határon álló</i>	<i>Lf-6</i>	<i>16</i>	<i>1200</i>	<i>40</i>	<i>30</i>	<i>-4,5</i>
		<i>oldal-határon álló</i>	<i>Lf-7</i>	<i>16</i>	<i>1500</i>	<i>40</i>	<i>30</i>	<i>-4,5</i>
		<i>oldal-határon álló</i>	<i>Lf-8</i>	<i>16</i>	<i>800</i>	<i>40</i>	<i>30</i>	<i>-4,5</i>

**7. melléklet a11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

**Falusias lakóterületek beépítésének szabályozása**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>1</b>	Teleknagyság /minimum 400 m <sup>2</sup> /	400- 1200 m <sup>2</sup>	1200- 1400 m <sup>2</sup>	1400-2000 m <sup>2</sup>	2000-3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup> fölötti
<b>2</b>	400-1200 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a				
<b>3</b>	1200-1400 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a			
<b>4</b>	1400-2000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+ 25%-a		
<b>5</b>	2000-3000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+ 25%-a	+20%-a	
<b>6</b>	3000 m <sup>2</sup> fölötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+ 25%-a	+20%-a	+15%-a

**8. melléklet a11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

**Falusias lakóterületeken 50 m telekmélység fölött a lakózóna hátsó építési vonalának  
távolsága az utcai telekhatártól**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>1</b>	Telekmélység /minimum 50 m/	<b>50</b>	+10	+10	+20	+30	teljes telek mélységig
<b>2</b>	<b>50</b>	<b>20</b>					
<b>3</b>	+10	<b>20</b>	+3				
<b>4</b>	+10	<b>20</b>	+3	+3			
<b>5</b>	+20	<b>20</b>	+3	+3	+3		
<b>6</b>	+30	<b>20</b>	+3	+3	+3	+3	
<b>7</b>	teljes telekmélységig	<b>20</b>	+3	+3	+3	+3	+3



**10. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

A településközpont vegyes terület sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásai

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>1</b>	<i>Sajátos használat szerint</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>építési övezet jele</i>	<i>Legkisebb szélesség m</i>	<i>Legkisebb telekterület m<sup>2</sup></i>	<i>Legkisebb zöldterület %</i>	<i>Legnagyobb beépítettség %</i>	<i>Legnagyobb építmény magasság m</i>
<b>2</b>	<i>Településközpont vegyes terület (Vt)</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>Vt -2</i>	<i>25</i>	<i>400</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>-9,5</i>
<b>3</b>		<i>Oldalhatáron álló</i>	<i>Vt -3</i>	<i>12</i>	<i>350</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>-6,0</i>
<b>4</b>		<i>Kialakult</i>	<i>Vt-4</i>	<i>12</i>	<i>350</i>	<i>20</i>	<i>40</i>	<i>-7,5</i>
<b>5</b>		<i>Zártsorú</i>	<i>Vt -5</i>	<i>10</i>	<i>350</i>	<i>30</i>	<i>50</i>	<i>-7,5</i>
<b>6</b>		<i>zártsorú zártsorú</i>	<i>Vt-6 Vt-6*</i>	<i>11 11</i>	<i>350 350</i>	<i>30 30</i>	<i>50 50</i>	<i>5,0 -7,5</i>

**11. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

**Településközpont vegyes terület beépítésének szabályozása**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>1</b>	Teleknagyság /minimum 350 m <sup>2</sup> /	350- 1200 m <sup>2</sup>	1200-1400 m <sup>2</sup>	1400- 2000 m <sup>2</sup>	2000-3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup> fölötti telekrész
<b>2</b>	350-1200 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a				
<b>3</b>	1200-1400 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a			
<b>4</b>	1400-2000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a		
<b>5</b>	2000-3000 m <sup>2</sup> közötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a	+20%-a	
<b>6</b>	3000 m <sup>2</sup> fölötti telek esetén	30%-a	+30%-a	+30%-a	+20%-a	+15%-a

**12. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**

**A központi vegyes terület sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásai**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>				<b>E</b>
<b>1</b>	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
<b>2</b>				Legkisebb területe {m <sup>2</sup> }	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb Zöld- felülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
<b>3</b>	Központi vegyes terület	Vk-1	Szabadon álló	10000	70	A be nem épített terület	40	- 12,5

**13. melléklet a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez**  
**A gazdasági területek használatának megengedett határértékei.**

**Az építési telek**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>1</b>	Övezeti jele	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	<u>Előkert</u> min. mérete (m)	Oldalkert min mérete (m)	Hátsókert min. mérete (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)	Védőfásítás min. szélessége (m)
<b>2</b>	<u>Gip-1</u>	5000	15	10	15	45	- 6,0	5
<b>3</b>	<u>Gip-2</u>	5000	20	10	25	45	- 9,0	7
<b>4</b>	<u>Gip-3</u> <u>Gip-4</u>	10000 <b>3500</b>	20 <b>10</b>	12 <b>9</b>	25 <b>10</b>	50 <b>45</b>	-9,0 <b>-7,50</b>	7 <b>6</b>
<b>5</b>	<u>Gk-1</u>	600	5	6	6	<b>50</b>	- 6,0	3
<b>6</b>	<u>Gk-2</u>	2000	5	6	6	<b>50</b>	- 6,0	3
<b>7</b>	<u>Gk-3</u> <u>Ge-1</u> <u>Ge-2</u> <u>Ge-2*</u> <u>Gksz5</u>	400 5000 2000 <b>1100</b> <b>6000</b>	5 5 5 <b>5</b> <b>30 és 10</b>	6 6 6 <b>6</b> <b>10</b>	6 6 6 <b>6</b> <b>-</b>	<b>50</b>  45 <b>40</b> <b>40</b>	- 4,0  -6,00 <b>-6,00</b> <b>-9,00</b>	3  15 % zöldfelület <b>25</b> <b>25</b>
<b>8<sup>7</sup></b>	Gk-4	600	5,00	6,0 m építmény-magasságig: <b>6,0 m</b> 6,00 és 8,00 m közötti építmény-magasság esetén: <b>8,00 m</b>	6,00 ill. nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző tényleges építmény-magasság mértékénél	50	8,00	3,00  15 % zöldfelület

<sup>7</sup> Kiegészítette: Újfehértó város Képviselő-testületének 15/2011. (VI.01.) önkormányzati rendelet 3.§.-a.

1. függelék a 11/2010.(VII.15.) önkormányzati rendelethez

**1. Újfehértó Városcsözpont Országos védelemre tervezett épületei :**

1. Római katolikus templom Debreceni u. 125 hrsz.
2. Görög katolikus templom Vasvári Pál u. 36 hrsz.

**2. Újfehértó Város Önkormányzat Képvisező-testületének 6/2008. (I.29.) önkormányzati rendelete szerint – helyi védett érték:**

1. Római katolikus templom Debreceni u. 125 hrsz.
2. Görög katolikus templom Vasvári Pál u. 36. hrsz.
3. Polgármesteri Hivatal Szent István u. 4.hrsz.
4. Volt kaszinó épület Fő tér 2 hrsz.
5. Nozdrovitzky (Nánássy) kastély Rákóczi u. 3220. hrsz.
6. Gencsy (Iryni) kastély Eötvös u. 3228. hrsz.
7. Református parókia Petőfi u. 300. hrsz.
8. Kossuth u. – Egészségház utcasarok 2000. hrsz.
9. „Múzeum” területe Egészségház u. 2001. hrsz
10. Római katolikus plébánia Debreceni u. 125. hrsz.
11. Görög katolikus parókia Vasvári Pál u. 35. hrsz.
12. Virágbolt Szent I. u.6/1. hrsz.
13. Divatáru üzlet Szent István u. 6/2. hrsz
14. Arany kígyó patika Szent István u. 6/3. hrsz.
15. I és II. Vh. Emlékművek Fő tér 1. hrsz
16. 1848-49-es emlékpark és emlékmű Debreceni u. 4648/1. hrsz
17. „volt kiségitisk.épülete” Böszörményi u. 3881.hrsz
18. Főtéri gesztenye fasor Főtér 1.hrsz
19. Az -SZ-2/M jelű szabályozási terven rögzített "Százház" területe, kivéve az Újfehértó belterület 946 hrsz-ú ingatlant.

**Lefolyástalan belvízre érzékeny telkek Újfehértó közigazgatási területén**

Görgey utca 2; 4; 6; 62-67 szám  
Kölcsey utca 21.szám  
Radnóti Miklós utca 5; 14.sz  
Csillag utca 5-21- sz  
Munkás utca 1.sz  
Honvéd utca 7.sz  
József A. utca 75.sz  
Böszörményi út 47; 196; 240.sz  
Debreceni út 86; 99; 169; 168; 165sz  
Sporttelep Debreceni út  
Katona J. utca 10.  
Kisrét kör 5.sz  
Szent István út 86.136.sz  
Széchenyi utca 12-14. 82. 96.-100.sz.  
Bajcsy. Zs. Endre utca 21.; 26,30; 31.; 33. ; 54; 63.; 64 sz  
Levente utca 6.sz  
Hunyadi utca 32.sz  
Tolsztoj utca 32;  
Tokaji utca 14; 78, 135; sz  
Farkasnyári utca 8.sz  
Garibaldi utca 60; 62;sz  
Hóvirág utca 13.15.sz.  
Ibolya utca 5.sz  
Nyíl utca 2, 24; sz  
Ifjuság utca 23; 31;  
Váci Mihály utca 4; 6; 70; 75; 79;sz  
Bercsényi utca 6.sz  
Gábor Áron utca 18.sz  
Tímár utca 6.sz  
Szőlő utca 9; 38.sz  
Szövő utca 33sz  
Attila utca 31; 33;sz  
Petőfi tag 17.