

Nyírmada Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelete

Nyírmada Város Helyi Építési Szabályzatáról

Nyírmada Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró, *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára, Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára, Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára, Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára, Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára, Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Gyulaháza, Gemzse, Ilk, Vásárosnamény, Pusztadobos, Vaja, Rohod, Nyírkarász) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírmada Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 8/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:*

I. Fejezet Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet területi hatálya Nyírmada Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet, valamint Nyírmada Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.
- (3) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.
- (4) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok is előírásait is alkalmazni kell.
- (5) Nyírmada Város közigazgatási területének belterületére vonatkozó szabályozási tervét az 1. melléklet szerinti S-1 jelű Szabályozási Terve, Nyírmada Város közigazgatási területének külterületére vonatkozó szabályozási tervét a 2. melléklet szerinti S-2 jelű Szabályozási Terve állapítja meg.
- (6) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1. melléklete és 2. melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

- a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
- b) *Átmenő telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Hulladéktartály- tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
- d) *Kis mélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 20,0 méter.
- e) *Nagy- és kishaszonállat*: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
- f) *Őshonos növényfajták*: a rendelet 4. melléklete szerinti fajták.
- g) *Telekmélység*: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
- h) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű

műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

- i) *Toronymszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő ingatlan határai és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

- a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,
- b) köztárgy, valamint
- c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 5. mellékletének táblázatában szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(2) A Nyírmada közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell úgy, hogy 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. §

Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási terv szerinti meglévő, vagy tervezett szabályozási vonalon építhető, amelyről a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat legfeljebb 5,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

6. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1. mellékletet és 2. mellékletet képező szabályozási tervek rögzítik.

(2) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat folyosó terület és magterület övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot amennyiben műszakilag megoldható terepszinten kell biztosítani.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

7. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. §

A lakó területekkel határos azon építési övezethatárokon, amelyek kereskedelmi szolgáltató vagy egyéb ipari terület építési övezetek határán helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

8. Környezeti károk elleni védelem

8. §

(1) Külterületen elhelyezkedő, elhelyezni tervezett telep, létesítmény telekhatártól mért védőtávolsága lakó építési övezetet nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórásanyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Vízhőszigetelés-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és üzemi területeken a burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

(1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízzel veszélyeztetett terület jelöléssel érintett telkek építési helyeinek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

- a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak, és
- b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy

c) a vízvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja.

(3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

(4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10. Közterület alakítás előírásai

10. §

(1) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

(2) Közterület alakítás a 3. § -ban meghatározott előírás alapján lehetséges.

11. A közművek előírásai

11. §

(1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:

- a) teljes közművesítettség: falusias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület, egyéb ipari terület, különleges sport terület.
- b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület.

(2) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

(3) Ahol a teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(4) Ahol a részleges közművesítettség kötelező, ott a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

12. Általános telekalakítási előírások

12. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben kialakítható legkisebb telekterület, szélesség és mélység méretét a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek.
- (3) Az építési telek csak egyszerű, legalább négy oldallal rendelkező szabályos mértani kontúrral alakítható ki. Túlzottan tördelt kialakítás nem megengedett, különösen: egyik telekből az utcai szomszédos telkek irányában a hátsókert mentén történő, a legkisebb telekmélységet el nem érő hozzá csatolás, továbbá a telektömb egyik utca felé eső hátsókertjeinek bővítése a másik utca felőli hátsókertből úgy, hogy a bővítés menti összeérő telekszélesség nem éri el az előírt legkisebb telekszélesség értéket.
- (4) Közműelhelyezés és egyéb műtárgy céljára történő telekalakítás esetén az építési övezetre vonatkozó újonnan kialakítható telek legkisebb terület előírását nem kell figyelembe venni.
- (5) Az építési övezet, övezet határa kötelező telekhatárnak tekintendő. Ennek megfelelően az eltérő építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett és nem jöhet létre több építési övezetbe sorolt telek.
- (6) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

13. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

13. §

- (1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítésére közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.
- (2) Új magánutakat létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:
- az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen,
 - az 50 méter hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- (3) Magánúttal nem lehet a telek telektömbön belüli pozícióját megváltoztatni, különösen közbenső telekből saroktelek alakítását eredményező telekalakítás tilos.
- (4) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:
- nyúlványos telek újonnan akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, és

beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybe vett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m;

- b) a beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható;
- c) a nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

(5) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 7. melléklete tartalmazza.

IV. Fejezet *Az építés általános szabályai*

14. Személygépkocsik elhelyezése

14. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az OTÉK vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel kell biztosítani. Lakó épületek esetén rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezése kötelező.

(2) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, azaz, ha a személygépkocsi elhelyezését az előírás építményben teszi kötelezővé, akkor az előírt személygépkocsi elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.

15. Előkertek, oldalkertek és hátsóterek szabályozása

15. §

(1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

(2) Előkertek mérete:

- a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert legkisebb mélységi mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.
- b) Az előkert legkisebb mélysége 3 méter, kivéve ott, ahol a szabályozási terv eltérő értéket vagy építési vonalat határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság, ill. az ettől eltérő, szabályozott eltérés szerinti épületmagasság,
- b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(4) A hátsókert legkisebb mélységének mérete

- a) A hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél.
- b) A kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 19. §- szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

(5) Elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretén belül elhelyezhető az OTÉK szerinti valamennyi melléképitmény.

(6) Egyéb ipari és ipari gazdasági építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

- a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:
 - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
- b) a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett legnagyobb. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

16. Az építési telkek zöldfelületének kialakítása

16. §

(1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² –ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény.
- b) Az a) pont szerint kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- c) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

(2) Egyéb ipari terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

17. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

17. §

(1) Lakóterület építési telkén a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület csak a gazdasági zónában helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető, a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 3. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.

(5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. A bővítés során a meglévő épülethez későbbi önálló határfal biztosításának lehetőségével kell csatlakozni, és ilyen esetben az oldalhatár felőli kötelező építési vonal alkalmazását nem kell figyelembe venni. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.

(6) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épület rendeltetése nem felel meg az építési övezetben elhelyezhető rendeltetésnek akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése az építési övezeti rendeltetésekre megváltoztatható, de bővítése az eredeti rendeltetés megtartása mellett nem lehetséges.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.

(8) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető (az utcavonaltól távolodva), ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(10) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.

(11) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

- a) a falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
- b) településközpont építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.

(12) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága:

- a) lakóépülettől 15 méter,
- b) ásott kúttól 20 méter,
- c) fűrt kúttól 10 méter,
- d) közterülettől 15 méter, kivéve sarok telkek oldalkerti közterülete felől,
- e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
- f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszóter, sportpálya telekhatárától 50 méter.

(13) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(14) Lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.

(15) Településközpont és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre, melyek megengedett legnagyobb épületmagassága 18,0 méter. Az előírás abban az esetben alkalmazható egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek elhelyezése esetén, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(16) Az átmenő telkek beépítést, amennyiben a telkek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne, mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha a telkek nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető be.

(17) Saroktelkek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.

18. Építési vonal alkalmazásának szabályai

18. §

(1) Az építési vonalat a rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől való eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

(2) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:

- a) az építési vonalon létesíteni kívánt épületnek legalább egy ponton a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
- b) kialakult nyúlványos telkek esetében az építési övezetben meghatározott építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.

(3) A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre

szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

(4) Falusias lakó építési övezetben, a lakó és a gazdasági zónára vonatkozó szabályok:

- a) a telek homlokvonalától mért 30,0 m mélységű sávja lakó zóna, míg a homlokvonalától mért 30,0 métertől a hátsókertig terjedő sávja gazdasági zóna.
- b) ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a lakó zónában, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetőek.
- c) a gazdasági zónába a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
- d) a nem telekvéggel csatlakozó, 30 méternél rövidebb építési telkek esetén, a rövidebb telek lakó zónája korlátozhatja a másik építési telek gazdasági zónáját, amennyiben átfedésre kerülnek.
- e) az a)–d) pontok előírásait átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni, kell.
- f) az a)–d) pontok előírásait nyúlványos telek esetében is alkalmazni kell, ahol a telek homlokvonala az igénybe vett terület határa.

(5) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

19. A kis mélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

19. §

(1) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található tűzfalassal kialakítással, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.

(2) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

V. Fejezet

A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

20. Általános előírások

20. §

(1) A beépítésre szánt építési övezetek paramétereit:

- a) beépítési módot,
- b) a kialakítható legkisebb telekterületét, szélességét,
- c) a zöldfelület legkisebb mértékét,
- d) a beépítettség legnagyobb mértékét,
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az (1) e) pont szerinti épületmagasság értékét a közterület felőli homlokzatmagasság nem lépheti túl, kivéve a saroktelek esetét.

21. Falusias lakóterület

21. §

(1) A falusias lakóterület (jelölése: Lf) építési övezetén belül – a (6) bekezdésben meghatározott kivétellel - a legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül

- a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) A szállás jellegű rendeltetések:

- a) az adott építési övezetre vonatkozó alakítható legkisebb telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazhatnak.
- b) az adott építési övezetre vonatkozó alakítható legkisebb telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazhatnak.

(4) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:

- a) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- b) a háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
- c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
- d) a mezőgazdasági géptároló,
- e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(5) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a kerti építmény
- c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- d) a csapadékvíz gyűjtő.

(6) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.

(7) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

(8) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési telek legkisebb alakítható telekméretéig. Az építési telek legkisebb alakítható telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettség értékének 50 %-a. Az építési telek legkisebb alakítható telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 0 %-a.

22. Településközpont terület

22. §

(1) A településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató, rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb 8 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 120 m² telekhányadot kell biztosítani.

(5) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl, valamint iroda, szociális, oktatási, sport rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület használatát nem korlátozza.

(6) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

23. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület

23. §

(1) Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület (jelölése: Gip) építési övezetében az OTÉK 20. § (3) bekezdése szerinti építmények elhelyezése megengedett.

(2) Az építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – iroda, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet. Ahol az építési övezet lakó építési övezetekkel határos, ott a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

24. Egyéb ipari gazdasági terület

24. §

(1) Egyéb ipari gazdasági terület (jelölése: Ge) építési övezetében az OTÉK 20. §-a szerinti építmények elhelyezése megengedett.

(2) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – energiaszolgáltatási, településgazdálkodás, iroda rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(4) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet. Ahol az építési övezet lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

25. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

25. §

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás – kivéve a Kü-1 jelű építési övezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas.

(2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakó épületeket nem érintheti.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

(5) A különleges mezőgazdasági üzemi Kü-2 jelű építési övezet határától, a szabályozási tervlapon rögzítettek szerint, illetve ennek hiányában 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.

(6) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

26. Különleges sport terület

26. §

- (1) A különleges sport terület (jelölése: Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (2) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények. Az övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (3) Az övezetben rendeltetési egységként egy szolgálati lakás létesíthető.

27. Különleges temető területe

27. §

- (1) A különleges temető terület (jelölése: Kt) építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az építési övezetben kivételesen – nem önálló rendeltetési egységként - elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény.
- (2) Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

28. Különleges infrastrukturális terület

28. §

- (1) Különleges infrastrukturális terület (jelölése: Kinf) építési övezetében, a területigényes közmű létesítmények – ivóvízmű, szennyvíztisztítómű, ...stb. - építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el. Kialakításuk magasabb rendű ágazati előírások szerint.
- (2) Pinceszint az építési helyen kívül is létesíthető.
- (3) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 30,0 méter lehet.
- (4) Hulladék kezelés és ártalmatlanítás csak olyan területen végezhető, ahol a tevékenységhez tartozó, egyedileg meghatározott vagy annak hiányában 500,0 méteres védelmi övezet lakó épületet nem érint.

VI. Fejezet

A beépítésre szánt területek előírásai

29. Különleges szennyvíz elhelyezési terület

29. §

- (1) Különleges szennyvíz elhelyezési terület (K-sz) övezete:
- Az övezet a gazdasági terület technológiai szennyvizének engedélyezett elhelyezésére szolgáló terület.
 - Az övezetben csak a működtetéshez szükséges technológiai építmények helyezhetőek el.
- (2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

30. Különleges rekreációs terület

30. §

(1) Különleges rekreációs terület (jelölése: K-rek) övezetben a rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport és ezek kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.

- a) Az építési övezetben továbbá elhelyezhetők közösségi szórakoztató, bemutató terek, valamint a zöldfelületek és vízfelületek fenntartásához szükséges kiszolgáló építmények. Önálló építményként nyilvános wc, vizesblokk is létesíthető.
- b) Toronyszerű építmények, kilátók esetén az épületmagasság legfeljebb 15,0 méter lehet.
- c) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint az építési helyen belül létesíthető.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.

31. Különleges temető területe

31. §

(1) A különleges temető terület (jelölése: K-t) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

32. Különleges csapadékvíz elhelyezés területe

32. §

(1) Különleges csapadékvíz elhelyezés terület (jelölése: K-cs) övezetbe azon területek tartoznak, ahol a terep- és talaj- és vízrendezési adottságok, csapadékvíz tározó, záportározó kialakítását teszik lehetővé, illetve szükségessé.

(2) Az övezetben a terület alaprendeltetésével összefüggő, műtárgyak, építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül a kialakuló vízfelület, tó partján a horgászattal, pihenéssel és közösségi szórakoztatással kapcsolatos rendeltetésű építmények, épületek is elhelyezhetők.

(4) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

33. Különleges fásított köztér és sétány területe

33. §

Fásított köztér és sétány területe (jelölése: K-f) övezetében:

- a) Az övezet területén rendeltetéshez és fenntartásához kapcsolódó építmények helyezhetők el, a terület max. 5%-ig
- b) Az övezetbe tartozó legkisebb zöldfelületi mutató 20%.

34. Közlekedési és közmű területek előírásai

34. §

- (1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépitési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépitési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.
- (2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
- (3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:
- a) I. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-1) : főút, összekötő út, gyűjtő út;
 - b) II. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-2) : kiszolgáló út, gyalogút;
 - c) dűlőutak övezete (jelölése: Kö-3)
 - d) kötöttpályás vasúti közlekedési terület övezete (jelölése: Kö-v)
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.
- (6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, valamint beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.
- (7) A kötöttpályás vasúti közlekedési területek övezetét a szabályozási terv határolja le.

35. Zöldterület előírásai

35. §

- (1) Közpark övezet (jelölése: Z) elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:
- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkek stb.),
 - b) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - c) nyilvános wc,
 - d) szabadtéri színpad,
 - e) vendéglátó épület.
- (2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A zöldterület övezetekben a közpark esetén a telek legalább 70 %-át, zöldfelülettel, vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

36. Erdőterület előírásai

36. §

(1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
- c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

(2) A védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:

- a) az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.
- b) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el.

37. Mezőgazdasági területek előírásai

37. §

(1) Mezőgazdasági terület - kertes (jelölése: Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén

- a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el 720 m²-t meghaladó területű telken.
- b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
- c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.
- d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- e) az övezetben lakóépület nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági terület - általános (jelölése: Má) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben:

- a) nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;
- b) az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni;
- c) épületeket elhelyezni a legalább 3000 m² nagyságot elérő szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú telken, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;
- d) önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m² nagyságot elérő – nem szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú - telken. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető. A telekterület maximum 3 %-os beépítettségű lehet.
- e) a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

38. §

A mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- c) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t.
- d) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövénnyel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.
- e) A mezőgazdasági területek ökológiai hálózat magterületének övezetével, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével, kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetével, országos természetvédelemmel érintett területeken (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető.

38. Természetközeli területek

39. §

(1) Nyírmada településen a természetközeli területek (jelölése: Tk) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

39. Vízgazdálkodási területek

40. §

(1) Vízgazdálkodási terület (jelölése: V) övezetében:

- a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepeként alakítható ki.
- b) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Nyírmada településen a vízgazdálkodási területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

VII. Fejezet Záró rendelkezések

41. §


Ez a rendelet 2024. április 1-jén lép hatályba.

42. §

A rendelet előírásai a folyamatban levő eljárásokban is alkalmazhatók.

43. §

Hatályát veszti A település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 2/2004. (IV. 13.) önkormányzati rendelet.


Kálmán Béla
polgármester




dr. Horváth Andrea Judit
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet 2024. február 19-én kihirdetésre kerül.




dr. Horváth Andrea Judit
jegyző

1. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) S1 08 Nyírmada RT - Szabályozási terv BT.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) S2 07 Nyírmada RT - Szabályozási terv KT.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a 2/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény

13. § (1) bekezdése szerint: „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;”

41. § (1) A helyi önkormányzat jogi személy, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény jogi személyekre vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A képviselő-testületet a polgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, a főpolgármester képviseli.

(2) * Az önkormányzati feladatok ellátását a képviselő-testület és szervei biztosítják. A képviselő-testület szervei: a polgármester, a főpolgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, a képviselő-testület bizottságai, a részönkormányzat testülete, a polgármesteri hivatal, a vármegyei önkormányzati hivatal, a közös önkormányzati hivatal, a jegyző, továbbá a társulás.

42. § A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át:

14. * a településfejlesztési terv és a településrendezési terv jóváhagyása.

3. melléklet

Építési övezeti normatív érték táblázat

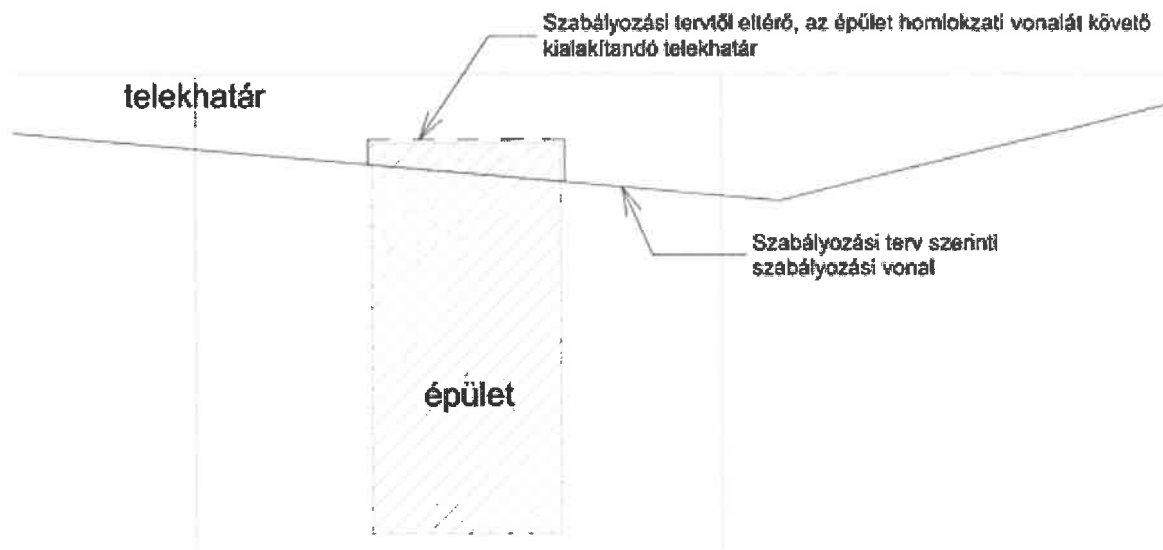
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	falusias lakóterület építési övezete	Lf-1	oldalhatáron álló	700	12	40	30	5,5, mg-i tároló esetén 7,5
4.		Lf-2	oldalhatáron álló	800	12	40	30	5,5, mg-i tároló esetén 7,5
5.	település központ terület építési övezete	Vt-1	oldalhatáron álló	360	-	25	60	7,0
6.		Vt-2	oldalhatáron álló	720	-	25	50	7,0
7.	gazdasági terület építési övezetei	Gip	szabadon álló	5000	-	40	30	9,0
8.		Ge	szabadon álló	5000	-	25	50	9,0
9.	különleges területek építési övezetei	Kü-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,5
10.		Kü-2	szabadon álló	2000	-	40	40	9,5
11.		Kü-3	oldalhatáron álló	1000	-	40	40	9,5
12.		Ksp	szabadon álló	1000	-	40	20	6,0
13.		Kt	szabadon álló	2000	-	40	10	6,0
14.		Kinf	szabadon álló	500	-	40	40	7,5

FÁSÍTÁSRA, NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE SZOLGÁLÓ ŐSHONOS NÖVÉNYEK JEGYZÉKE

- KST - kocsányos tölgy - *Quercus robur*
MOT – molyhos tölgy – *Quercus pubescens*
GY - gyertyán - *Carpinus betulus*
MJ - mezei juhar - *Acer campestre*
EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - *Acer tataricum*
MSZ - mezei szil - *Ulmus minor*
VSZ – vénic-szil - *Ulmus laevis*
MK - magas kőris - *Fraxinus excelsior*
MAK - magyar kőris - *Fraxinus angustifolia ssp. pannonica*
EFÜ - egyéb fűzek
CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*
ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*
AL - vadalma - *Malus sylvestris*
KT - vadkörte - *Pyrus pyraeaster*
KBO – közönséges boróka – *Juniperus communis*
FRNY - fehér nyár - *Populus alba*
SZNY - szürke nyár - *Populus canescens*
RNY - rezgő nyár - *Populus tremula*
FTNY - fekete nyár - *Populus nigra*
TNY - tiszaháti nyár - *Populus nigra v. thevestina* (csak fasorokban)
FFÜ - fehér fűz - *Salix alba*
TFÜ - törékeny fűz - *Salix fragilis*
KFÜ - kecskefűz - *Salix caprea*
MÉ - mézgás éger - *Alnus glutinosa*
HÉ - hamvas éger - *Alnus incana*
KH - kislevelű hárs - *Tilia cordata*
NYI - közönséges nyír - *Betula pendula*
SZNYI - szőrös nyír - *Betula pubescens*

Régészeti területek

azonosító	lelőhely szám	név	HRSZ
53637	1	Csokaly	081/14, 081/15, 081/16, 081/17
53638	2	Hunyadi-tag	081/12, 081/13, 081/11, 081/14, 081/1, 081/33, 081/32, 081/31, 081/34, 081/28, 081/29, 081/30
53639	3	Csokaly-tó Ny-i partja	086/1, 018/10, 018/11, 018/2, 018/3, 018/4, 018/5, 018/6
53640	4	Vályogvető	129, 130, 131, 133/2, 134, 136, 133/1, 144, 143, 142, 141, 137, 132, 128, 127, 0130/24, 0130/31, 0130/30, 0130/33, 0130/32, 0131, 0143, 0208
53642	5	Táncsics u. 27.	251/11, 156/2, 156/20, 156/19, 156/14, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 251/9, 156/3, 156/7, 156/6, 156/12, 156/9, 156/8, 156/10, 251/10, 156/22, 156/21, 156/5, 156/4, 156/15, 156/18, 156/17, 156/13, 249, 250, 251/1, 251/2, 251/3, 251/14, 251/13, 251/4, 156/28, 156/40, 156/36, 156/37, 156/35, 156/26, 156/25, 156/27, 156/34, 156/33, 156/29, 156/30, 156/24, 156/16, 156/38, 156/39, 156/41, 156/32, 251/15, 248, 247, 246, 238, 225, 156/31, 0208, 0211/3, 0211/4, 0211/5
65658	6	Szőlő-lapostól K-re	071/1, 1196, 1197/1, 1197/2, 1200, 1201, 1453/1, 1453/2, 1455
65662	7	Kápolna-rét	0206/1, 0206/2, 0212, 071/1
65654	8	Dongó-tag	079/13, 079/11, 079/10
60196	9	Jene-tanya	0173/2, 0173/1, 0172, 0163
73285	11	Csókás	0247/4, 0247/3, 0247/5
73287	12	Kápolna-rét	371, 372/1, 0211/5
73283	13	Vajda-hegytől keletre	0253, 0249, 0246/1



Nyúlványos telek magyarázó ábra

