

NYÍRVASVÁRI KÖZSÉG  
Helyi Építési Szabályzata

1. számú melléklet: Szabályozási Tervek

A 2/2006 törzsszámú T – 2, és T – 3 rajzszámú  
Szabályozási Tervekkel együtt érvényes!

Határai: Nyírvasvári község igazgatási területének határai

Nyírvasvári, 2007, 10. hó

Nyírvasvári község  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.	A rendelet hatálya és alkalmazása	3. o.
2. §.	A településrendezési eszközök	3. o.
3. §.	A terv értelmezése	3. o.
4. §.	A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti tagolódás	5. o.
5. §.	Telekalakítás, építmények elhelyezése	6. o.

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek 6-9. §.- ok.

6. §.	A lakóterületek	8. o.
7. §.	A vegyes területek	11.o.
8. §.	A gazdasági területek	13.o.
9. §.	A különleges területek	15.o.
	A beépítésre nem szánt területek 10-14. §.- ok.	
10. §.	A közlekedési - és közműterületek	15.o.
11. §.	A zöldterületek	18.o.
12. §.	Az erdőterületek	18.o.
13. §.	A mezőgazdasági területek	18.o.
14. §.	A vízgazdálkodási területek	20.o.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.	A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	20.o.
16. §.	A közterületek meghatározása	21.o.
17. §.	A környezetvédelem	21.o.
18. §.	A településrendezés sajátos jogintézményei	22.o.

IV. fejezet

A KÖZSÉG EGY-EGY TERÜLETÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

19.§.		23.o.
-------	--	-------

V. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20. §.	A rendelet OTÉK- on túli sajátos fogalmai	23.o.
21. §.	Rendelkezők az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról	24.o.
22. §.	Záró rendelkezések	24.o.

1.számú függelék:	az egyes helyi védelem alatti természeti értékek és épületek	25. o.
-------------------	--	--------

A szabályzat összesen 25 oldal.

Nyírvasvári Község Képviselő Testületének  
13 /2007.(X.29.) Kt számú rendelete

a község igazgatási területére vonatkozó  
Szabályozási Terveinek elfogadásáról,  
és a Helyi Építési Szabályzat  
megállapításáról

A Képviselő-Testület

Nyírvasvári Község Képviselő-Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében és a 16. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Nyírvasvári Község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, valamint a belterületre vonatkozó T-3 rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

A helyi településrendezési eszközök: A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió, a Település-szerkezeti terv és annak leírása, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képező Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek).

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv kötelező szabályozási elemei :
  - a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa
  - b., a szabályozási vonal,
  - c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését. Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglévő ill. legkisebb előírt telekszélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
  - d., a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel, illetve a terepszint alatti építés előírásai
  - e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
  - f., a különleges településüzemeltetési létesítmények – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állategészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
  - g., a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
  - i., az előkert mérete, ( ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter )
  - j., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
  - k., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
  - l., az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül

- beépítési mód,  
a telekalakítás szabályai  
építési telekre (alakításra) vonatkoztatott legkisebb szélesség ( m-ben ),  
mélység ( m-ben ),  
telekterületméret ( m<sup>2</sup>-ben )  
zöldfelület ( a telek területének %-ában az építésnél figyelembe vehető telekrészre vonatkozóan)
  - legkisebb - legnagyobb építménymagasság ( m-ben ),
  - legnagyobb beépítettség ( a telek területének %-ában ),
  - építési határvonal ( m-ben ),
  - az elő-, oldal, és hátsókeret mérete,
- m., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térrépen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- n., az utak tengelye, az elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa
- o., a természetvédelmi és a természeti terület határa
- p., az építési vonal
- q., nem önálló /közlekedési területen belüli/ kötelező kerékpárút
- r., a telek beépítéskor figyelembe nem vehető területének határa és mértéke
- s., a közüzemi közművesítettség mértéke
- t., az igénybevételi határérték
- u., a beültetési kötelezettség
- v., a terepszint alatti építés szabályai
- (2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni az építés feltételeinek és az illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá, a különleges és a gazdasági és a központi vegyes területen, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (4) A terv alapján Tervtanácsai bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 1000 m<sup>2</sup> - épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint az 1.500 m<sup>2</sup>- épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely a vegyes, a gazdasági és a különleges területen kerül elhelyezésre.
- (5) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
- a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
  - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.
  - c) Az építési övezetek határai a Településszerkezeti terv módosítása nélkül akkor módosíthatók a telekalakítási előírások kereti között, ha a módosítás
    - az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és
    - a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedően megmarad
  - d) A szabályozási tervlapon kottákkal egyébként nem rögzített tervezett szabályozási elemek  $\pm 2$  méterrel módosíthatók (a szabályozási terv módosítása nélkül is).
  - e) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A község igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak :
- a., a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:
- |                       |  |         |
|-----------------------|--|---------|
| - lakóterület:        | - kertvárosias   | jele    |
|                       | - falusias   | Lke     |
| - vegyes terület:     | - településközpont vegyes terület                                  | Lf      |
| - gazdasági terület:  | - kereskedelmi és szolgáltató gazdasági                            | Vt      |
|                       | - egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági                         | Gksz    |
|                       | - mezőgazdasági-üzemi  | Ge      |
| - különleges terület: | - temetőterület  | Gmg     |
|                       | - kegyeleti park   | KI-t    |
|                       | - szabadidős, turisztikai, sportolási célú                         | KI-kep  |
|                       | - különleges szabadidős célú                                       | Klo-sp  |
|                       | - különleges településüzemeltetési, hulladékelhelyezési-tisztítási | Klo-sz, |
|                       |  | Kh      |
- KI = Különleges intézményi terület<10% beépítéssel,  
 KI o= különleges intézményi terület •10% beépítéssel
- b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik :
- |  |  |       |
|--|--|-------|
| - közlekedési és közműterületek                |  |       |
| elsőrendű közlekedési célú közterület          |  |       |
| - országos mellékút                            |  | Kö-om |
| - települési gyűjtőtű                          |  | Kö-gy |
| másodrendű közlekedési célú közterületek       |  |       |
| - hagyományos kiszolgáló út                    |  | Kö-k  |
| - gyalogút                                     |  | K-gy  |
| - jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út      |  | Kö-mg |
| elsőrendű és nem közlekedési célú közterületek |  |       |
| - zöldterület:                                 | - közpark  | Z-Kp  |
|  | - díszpark, díszter  | dt    |
| - erdőterület:                                 | - védelmi (védő)   | Ev    |
|  | - gazdasági erdő   | Eg    |
| - mezőgazdasági terület:                       | - általános / védett, illetve nem védett területen / korlátozott | Mkor  |
|  | - általános / nem védett területen /                             | Má    |
| -Vízgazdálkodási terület:                      | - közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok,                 | V     |

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni :

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya * (%)
	Kertvárosias Lke	30****	-7,5**	30!
	Falusias Lf	30	-4,5	30!
	településközpont vegyes terület Vt-O	40****	4,5-7,5**	30
gazdasági terület	Mezőgazdasági-üzemi Gmg,	30	-7,5-8,0	30!
	Egyéb nem zavaró gazdasági Ipari Ge	40	-7,5-12,5	20!
	Kereskedelmi-szolgáltató Gksz	50	4,5-9,5	20
különleges terület	Sportolási célú Klo-sp	10	4,5- 9,5***	30
	Temető KI-t	5	4,5**	20
	Kegyeleti park KI-kep	3	-3,0	25
	Különleges hulladékelh. Kh	10	9,5	30
	Különleges szabadidős célú Klo-sz	10	-7,5	30

\* = legalább háromszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább (20) 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

! = az OTÉK szerinti 20, 40, illetve 50 % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.§. - megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként  
Lke esetében 50 %, Lf esetében 40 %,  
Gmg esetében legalább 40 %, Ge esetében legalább 25 %

\*\* = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K = kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építmény-magasságtól 1 m-t eltérhet

\*\*\* = az építménymagasság csak a sportolás, a szabadidő töltés alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, há- lótorony építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

\*\*\*\* = a beépítettség oktatási-nevelési egészségügyi létesítmény építéskor, kialakításakor legfeljebb 25%,  
· szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 10 %- al növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

- Az így megnövelhető beépítettség azonban nem haladhatja meg :

- lakóterületi használat esetén a 45 %- ot,
- gazdasági használat esetén a 50 %- ot
- különleges területi használat esetén a 40 %- ot

- A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %- os lombkorona - fedettségű területek (pl. gépkocsi parkolók) 20 %-ban beszámíthatók.

- (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

#### 5. §.

##### Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A község területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles építési hely kijelölhető.
- (4) Telek bővítéskor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan nem építési célú telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani.
- (7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - lehet eltérni.
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3, vagy 5 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias és kertvárosias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Kialakult területen a kialakult állapotnak megfelelő építési vonalat elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.
- (10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m – es belmagassággal), kirakatszekrény ( legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény ( hinta, csúzda,

homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

Kertvárosias lakóterületen:

A melléképítmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lőghat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Falusias lakóterületen:

A melléképítmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lőghat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

- (12) Az övezetben az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0 m, és a kinyúlás legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.
- (14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:  
- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup> –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.  
- ebben az esetben a meglévő épületek felé néző épület erre néző homlokzatának homlokzatmagassága is legfeljebb 5 m lehet
- (15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa nem ültethető.  
Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 3 éven belül a tulajdonos köteletségével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell megvalósítani.
- (18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakultól nagyobb előkertet szabályoz.  
Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik:  
a., épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével :  
- 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,  
- 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 30 cm,  
- 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 60 cm lehet,  
és a homlokzati rész hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának  $f$  részét.  
b., épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé legfeljebb 90 cm ehét. Ez alól kivétel az eresz, az előtető és az áttört korlátú erkély.
- (19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivéte-

lek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak a telek beépítését, az építészeti követelményeket és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

- (20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe
- (21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.
- (22) a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (épületek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a már magastetős épület tetőtér-beépítését, ami a meglévő építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület (épületek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és ekkor az (1) bekezdés előírásait kell rá alkalmazni.
- b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ rendezését kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket.

Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit sajátos (a jelen rendelet IV. fejezetében rögzített) előírások hiányában a szomszédos telkeken, vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, az Étv. 18. §. (2) bekezdése szerinti illeszkedési szabályok alkalmazásával az építési hatóság határozza meg, esetenként a települési főépítész, vagy az általa működtetett Helyi / települési / Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. Az építető, vagy a tulajdonos az építési hatóságtól elvi építési engedélyben kérheti az illeszkedési szabályok tételes meghatározását. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetési övezetben legalább a 300 m<sup>2</sup>, falusias lakóterület rendeltetési övezetben legalább a min.700 m<sup>2</sup> teleknagyságot kell biztosítani, ha az övezetre előírt legkisebb telekterület-méret nem alakítható ki, és ha ezzel a beépítés egyéb feltételei biztosíthatóak..

## II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kertvárosias (Lke jelű) lakóterületen üzemanyag-töltő és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, termelő kertészeti építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.

### I. A kertvárosias lakóterületen

Az övezet jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. A rendeltetési egységek a telken úgy helyezhetők el, amennyiben az egy rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 350 m<sup>2</sup>. A 350 m telekterülettel kisebb kialakult telken legfeljebb egy rendeltetési egység építhető.

Az övezetben:

- 1., lakóépület
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 5., hulladékudvar helyezhető el.



Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 4., max. 4 rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 800 m<sup>2</sup>, de az ún. benyúló-, vagy oldalszárnyak egy hasznos szinttől magasabb építésének a kizárásával,

Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendég-szobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
- 3., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
- 4., üzemanyagtöltő
- 5., sportépítmény
- 6., a lakóépületet / mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét / a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 7., takarmánytároló építmény.
- 8., terepszint alatti személygépjármű tároló
- 9., a terepszint felett 2 lakószinttől több szintet tartalmazó épület és építmény

## II. A falusias lakóterületen :

Az övezet jellemzően az alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykereskedelmi, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló és legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. Két rendeltetési egység csak akkor létesíthető, ha a rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 900 m<sup>2</sup>.

Az övezetben:

- 1., lakóépület
- 2., a saját telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termék feldolgozáshoz szükséges építmények,
- 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- 4., kézműipar építmény,
- 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 7., hulladékudvar helyezhető el.

Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
- 2., sportépítmény,
- 3., üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
- 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakó-zónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 10 m szélességben telepített fasor ültetésével.

Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., a lakóépületet / mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét / a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 2., nyitott oldalú takarmánytároló építmény.
- 3., a nem saját szükségletű állattartást meghaladóan állattartó épület és építmény

(3) Azon a telken, ahol állattartás is van, legfeljebb két rendeltetési egység építhető.

(4) Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.

- L<sub>Ke</sub> övezetben lévő lakótelken 2 lakásos lakóépületből több nem építhető és az átmenő telkeken is az egyéb szabályok betartásával legfeljebb csak 2x1 lakásos épület helyezhető el. L<sub>Ke</sub> övezet telkein kivételesen sem helyezhető el nagyobb, mint 2 lakásos lakóépület.

- L<sub>f</sub> övezet lakótelkein legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

- (5) A lakóterületek saroktelkei oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (6) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.
- (7) Utcafronton lakóépületek  $\leq 10,0$  m előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése azonban engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázst. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is.
- (8) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m telekrésze.
- (9) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

lakóterület		a telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Építmény magassága (m)
Kertvárosias Lke	Lke – O	15	40	600	30*	30!	-7,5
Falusias Lf	Lf-O	15	60	900	30*	30	-4,5

O= oldalhatáron álló,

\*= az OTÉK szerinti 40, illetve 50 % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.§. - megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként

Lke esetében 50 %, Lf esetében 40 %,

\*\* = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

\*\*\* = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb. Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építmény-magassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t eltérhet

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %-kal kisebb érték alkalmazható.

- (10) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
- a kertvárosias lakóterület terv szerinti új utcák menti, a vegyes területi lakóterület meglévő telkein is csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.
  - Nem lakás rendeltetésű épületet is minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :

- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert  $\bullet 12,0$  m marad, a folyamatossá teendő utca-kép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.
- b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni. Utcai teleksávban a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávban a közterület felőli telekhatártól mért max. 35 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatártól kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöglet bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.

- c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől mérve.
- d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
  - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.
- e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lke övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 50,0 m , Lf övezetben 65,0 m mélységig lehet figyelembe venni.
- (11) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén /kivétel a lakás rendeltetés, ahol a lakáshoz tartozó 1 db. gk. elhelyezést telken belül kell megoldani/ az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben, vagy terepszinten, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Közterület felé garázkapu nem nyíthat.
- (12) Ha szabályozási terv másként nem rendelkezik, a telek utcafront felőli első 30 m-e a telek építési helye, melyen belül az első 30 m –en kell elhelyezni a fő rendeltetésű épületet, és a hátsókert felé oldal-, vagy benyúló szárny csak az építési helyen belül, és maximum 4,5 m építmény magassággal nyúlhat be. A szomszédos telek felé nyílás nem nézhet, és ereszt nem alakítható ki. A terepszint alatti építményben elhelyezett garázs, vagy teremparkoló, ha a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, abban az irányban nem kell a szomszédos terepszinthez képest „magasabbra” alakítani jelen telek terepszintjét, akkor a telek teljes területét ki lehet jelölni, feltéve, ha a terepszint feletti területe zöldfelületként alakítható ki.
- (13) Kertvárosias lakóterület övezetében rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 150 m<sup>2</sup>, sarok- vagy átmenő telken legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani, melyből 50, illetve 40 m<sup>2</sup> a telek be nem építhető részébe tartozik. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épületszintterület egy rendeltetési egység.
- Átmenő telkeknél:
- a) A beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.
  - b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
  - c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.
- (14) Az övezet területén a szabadonálló-telepszerű beépítési módban a 4000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében az építés csak az építési helyeket rögzítő szabályozási terv alapján engedélyezhető. Tetőtér-beépítés esetén csak 1 tetőtéri hasznos szint alakítható ki.
- (15) Új kertvárosias lakóterületen a telek beépítésének feltétele a használatba vételig biztosítható teljes közművesítettség. Meglévő kertvárosias és a falusias lakóterületen pedig a részleges közművesítettség, ahol a korszerű közműpótlóval a szennyvízvezeték kiépítéséig is annak gyűjtése és tárolása a környezetvédelmi előírások betartásával biztosított.

#### 7. §.

##### A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint a településközpont vegyes terület, melyeket a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak :
- I. Településközpont vegyes terület övezete (Vt)
- a., Az övezet jellemzően több önálló, de maximum 10 / kivétel az önálló szállás-vendéglátó-szolgáltató épület, ahol a rendeltetési egységek száma a zaj, rezgés, levegő-tisztaság zónahatár-értékek telekhatáron történő betartása mellett maximum 25 / rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró

hatással a lakófunkcióra. Az építendő lakásonkénti egy garázs a rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.

- b., Az övezet területén elhelyezhető:
- 1., lakóépület,
  - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - 4., sportlétesítmény,
- c., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:
- 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - 2., parkolóház és benne nem önálló üzemanyagtöltő,
  - 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény
- d., Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el:
- 1., termelő kertészeti építmény,
  - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára
  - 3., lakás az épület földszintjén, az elsőrendű közlekedési célú közterületek felőli oldalon.
  - 4., önálló üzemanyagtöltő
- e., Vegyes területen lakás építése, kialakítása esetén max. 6, rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is. Lakás rendeltetés esetén a lakásra vonatkozó előírást kell betartani.

(3) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani .

(4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben :

Sajátos építési használat	alkalmazható	A telek					
		Legkisebb alakítható				legnagyobb	
	Építési övezet jele (beépítési módja)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	építménymagassága (m)
	Vt- (O)	20	30	600	30	40*!	4,5-7,5

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló,

Az 500 m<sup>2</sup>-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m<sup>2</sup>-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el.

\* = a beépítettség oktatási-nevelési egészségügyi létesítmény építésekor, kialakításakor legfeljebb 25%,

Vt övezet területén 3,0 m hátsókert tartandó a kialakult telkeken, amennyiben a telekalakításra lehetőség nincs, és a telken kialakítható legfeljebb 15,0 m mély építési hely biztosítása csak akkor lehetséges, amennyiben a telek beépíthetősége csak a hátsókert méretének csökkentésével, vagy elhagyásával lehetséges. Ebben az esetben a hátsókertnek fenntartható 6,0 m hátsó teleksávban csak legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épületrész, a hátsókeri telekhatárra nyílással nem rendelkező módon engedélyezhető, az egyéb előírások betartásával.

K= kialakult, arra a mutatóra, amely mellett található, a telek tovább nem osztható

- legalább háromszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

- egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építmény-magassága irányába „le- és felfelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1,5 m-t eltérhet

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %- kal kisebb érték alkalmazható.

A Kastély és Iskola telke a HÉSZ életbe lépése után tovább nem osztható!

(5) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését sem akadályozza.

(6) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés : lakás.

(7) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :

a., - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadonállóan, valamint oldalhatáron állóan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építetési szándék és a lehetőség szerint), de az övezeti egyéb előírások betartásával.

- b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m előkertet jelent, és a vonatkozó területek előírása biztosítására a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókerkje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb, mint 0,0 m előkertű és építési vonalú övezetekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás esetén és a szabályozási terv szerint a telek díszter hasznosítását írja elő, a díszter területet is közhasználatra átadott magánterületként kell kezelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterülete a telek területébe azonban beszámítható.
- c., - az utcai épület ( ek ) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztaszny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközti fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztasznyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- d., - Épületrész a közterület fölé az 5.§. (13) szerint nyúlhat ki.
- e., - A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- f., - Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
- g., - oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.
- (9) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Új, nem védett területen lévő övezetben magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30°, maximum 45 ° lehet. Műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területen az építés feltételei és az illeszkedés elvi építési engedély során tisztázható, a települési főépítész, vagy az általa működtetett települési építészeti tervtanács állásfoglalását figyelembe véve.
- (10) A vegyes terület-felhasználású övezetek területén a szabadonálló-telepszerű beépítési módban a 4000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében az építés csak az építési helyeket rögzítő szabályozási terv alapján engedélyezhető. Tetőtér-beépítés esetén csak 1 tetőtéri hasznos szint alakítható ki.

#### 8. §.

#### A gazdasági területek

- (1) A község gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi-szolgáltató (Gksz), nem zavaró egyéb ipari gazdasági (Ge) felhasználású, valamint a zavaró / védőtávolságot igénylő olyan állattartó épületek területei, melyek nem a hozzá tartozó mezőgazdasági területen helyezkednek el / mezőgazdasági üzemi létesítmények (Gmg) területei lehetnek a terv szerinti térbeli rendben. Ipari gazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető. A község területén a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint az esetlegesen védőtávolságot igénylő meglévő mezőgazdasági-üzemi területek a zavaró gazdasági területek övezetébe tartoznak. Ilyenek a terv meglévő Gmg jelű területei. Új, a meglévön kívüli Gmg terület Nyírvasvári területén azonban már nem alakítható ki.
- (2) A Ge jelű ipari-gazdasági terület :
- a., az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b., az övezet területén az a., pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el.
- c., az övezet területén kivételesen elhelyezhetők:
- 1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület- szintterület 10 %-a mértékéig,
- 2., az egyéb gazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 10 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.
- (3) Ge jelű területen nem helyezhető el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzésveszélyes ), bűzös,

vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a település gazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

- (4) Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani : új  
rendelteségi egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.
- (5) A (Gmg) jelű zavaró hatású meglévő (mezőgazdasági-ipari) gazdasági terület:
- a., az övezet a jelentősebb mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
  - b., az övezet területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
  - c., a zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 50 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.
  - d., az övezet területén kivételesen sem helyezhető el
    - 1., lakóépület
    - 2., egyházi, szociális, kulturális és sportolási célú épület és építmény
  - e., A meglévő Gmg övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottsága és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek megléte esetén lehet építeni. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek. Az előírásoknak megfelelő saját szennyvíztisztító berendezés a környezetvédelmi szakhatóság véleménye alapján engedélyezhető.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) jelű terület:
- a., Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági-kereskedelmi tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
  - b., Az övezet területén elhelyezhető:
    - 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
    - 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %- áig,
    - 3., igazgatási, egyéb irodaépület,
    - 4., parkolóház, üzemanyagtöltő,
    - 5., sportépítmény
  - c., Az övezet területén kivételesen elhelyezhető
    - 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás-vendéglátási épület,
    - 2., egyéb közösségi szórakoztató épület

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
	Beépítési mód	építési övezet jele	Legkisebb alakítható				legnagyobb	
			szélessége (m)	Mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelületete (%)	beépítettsége (%)	Építmény-magassága (m)
Nem zavaró Ipari	SZ	Ge	40	50	2.000	20**	40	7,5-12,5*
Zavaró hatású mg.-i-üzemi	SZ	Gmg	K	K	K	20**	30	4,5-8,0*
Kereskedelmi-szolgáltató	SZ	Gksz	30	50	2000	20	50	4,5-9,5

SZ = szabadon álló, K= kialakult /arra a mutatóra, amely mellett található/

\*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

\*\*= az OTÉK szerinti 40, 25, illetve % minimális zöldfelület külön eljárással csökkentendő /111.§. - megengedőbb érték/ Ha a minisztériumi hozzájárulás meg van, akkor lép érvénybe, egyébként Gmg esetében legalább 40 %, Ge esetében legalább 25 %

- (8) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani..

- (9) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken belül kell biztosítani.

9.§.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit a sajátos használatuk szerint sportolási-szabadidős-rekreációs–rendezvényi célt szolgáló, és temető területek, kegyeleti parkok, közösségi-szolgáltató intézmények területek, különleges közlekedési célú, különleges belbiztonsági épületek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.  
Különleges intézményi övezet (KI, KIO)
- a., Az övezet a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.  
KIO jelű övezetek a különleges /települési, vagy attól magasabb szintű / központi sportolási, szabadidős, rekreációs és strandolási-turisztikai intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület >10%-os beépítésével lehet számolni.  
KI jelű övezet a különleges / települési, vagy attól magasabb szintű / központi kegyeleti temetkezési intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület <10%-os beépítése lehetséges.
- b., Az övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzítheti az egyes építési helyekre, illetőleg al-övezetekre.
- (2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló övezet Kh)
- a., Az övezet területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlantítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. A szilárd hulladék csak a válogatás-szortírozás és továbbszállítás előtti ideiglenes tárolás ún. átmeneti területe, ahol a védőtávolságot nem igénylő tevékenység a környezetvédelmi előírások betartásával végezhető.
- (3) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energia-ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (4) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldfelülete %	A telek minimális területe m <sup>2</sup>
Temető	Szabadon álló	KI-t	5	4,0	20	K**
Kegyeleti park		Ki-kep	3	3,0	25	K**
Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló.		Kh	20	9,5*	30	K**
Egyéb különleges közösségi szolgáltató (sportolási) intézmény		Klo-sp	10	4,5-9,5*	30	4000**
Különleges szabadidő célú		Klo-sz-	10	7,5	30	20000

K= kialakult telekterület (csökkenteni nem, de bővíteni lehet)

\* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda ...stb. építménye lehet maximum 9,5 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m.,

\*\* = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke bővíthető

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló ( legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal ), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, továbbá kerti szabadlépcső ( tereplépcső ) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :

- új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.  
(2) Általános közlekedési övezet (KÖá)

- a., Az övezet a közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b., Az övezet területén elhelyezhetők:
- 1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.
  - 2., a közlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 2 %- os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építmény magassággal.
  - 3., az övezet területén vegyes forgalmú út és díszter a szabályozási terv szerinti helyeken közlekedési és kertépítészeti engedélyes terv szerint kialakítható. A díszter és a vegyes forgalmú közlekedési célú területen a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöldfelületei és kertépítményei megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkolaton más-más színnel jelölhetők. A műemléki jelentőségű területen kialakítandó díszter és vegyesforgalmú út, közterületi parkoló engedélyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét be kell szerezni.
  - 4., A kertvárosias lakóterületek kiszolgáló útjai lakó-pihenő övezetek is egyben, melyeket ennek megfelelően kell kialakítani.
  - 5., Az országos fő- és a mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.
  - 6., A 4915-ös főút területén a burkolat két oldalán min. 10-10 m szélességű, a gyalogos járdát is magában foglaló zöldfelületet, ún. zöldfolyosót kell kialakítani.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik :
- |   | <u>Neve</u>   | <u>szab. Szélessége</u> |
|---|---|-------------------------|
|   | A tervezett új 4915-ös számú főút tengelye két oldalán csak a főutak külterületi szakaszára vonatkozó előírásnak megfelelő 100-100 m sávban kijelölt védőterület biztosítása kötelező. Ahol a kialakult állapotban ebbe a sávba épület kerül, azt a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő védelemben, lakás használata esetén legalább zajvédő fal kiépítésével védeni szükséges, melyez az út területén belül, az út építetője, tulajdonosa kötelezettségével kell megvalósítani az út használatba vételéig korlátozott az építés szempontjából a terület használata. |                         |
| a., országos főutak:  | - a 4915. számú főút  | 20-22 (K) m             |
| b., országos mellékutak :   | - a Pilis felé vezető út  | 16-22,0 (K) m           |
|   |   | K = kialakult           |
| c., települési gyűjtőút:  | - a Bátori u-Kossuth utca,  | 18,0-22,0 m             |
| d., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben. |   | 6, 12 m (K)             |
| f., kerékpárutak  | az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül   |                         |
- (4) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét. A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően). Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).
- (5) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 4915 számú utat önálló kerékpárúttal, a Kö-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Kö-k övezetű kiszolgáló utcák vegyesforgalmúak is lehetnek. A Kö-v utak vegyesforgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét. Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.
- (6) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.
- (7) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.



- (8) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a gazdasági egyéb terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.

#### Általános közmű előírások

- (9) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:

- a.) a vízellátás,
- b.) a szennyvízkezelés
- c.) a csapadékvíz- elvezetés,
- d.) a földgázellátás,
- e.) a kábeltelevízió,
- f.) a táv- és a hírközlés

létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és a felhasználásáról gondoskodni kell.
- (12) Beépítésre szánt területeken, ahol a vezetékes közművek kiépültek, azokra 2 éven belül rá kell kötni.
- (13) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telkek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

#### Ágazatonkénti közmű előírások

- (15) Vízellátás :

- a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte esetén engedélyezhető.

- (16) Vízelvezetés :

- a, Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak az illetékes hatóságok által előírt megfelelő kezelés után engedhető be.

- (17) Villamos energia ellátás :

- a., Településképvédelmi szempontból a villamos közép – és a kisméretű, valamint a közvilágítási hálózatokat a Bátori u-Kossuth u. mentén, a műemléki jelentőségű védett területen belül, a vegyes területen, illetve a különleges szabadidős célú területein földbe fektetve kell el-, illetve át-, illetve áthelyezni.
- b., Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, és pedig a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.
- c., Transzformátor állomás a vegyes területen vagy az építési telken belül, vagy ha a közterületen lehetséges csak, akkor a terepszint alatt építhető.

- (18) Földgáz ellátás :

- a., Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alárendeltebb / a közterület felől nem látszó / homlokzatára kell szerelni.
- b., A biztonsági sávon, illetve védőterületen belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

- (19) Hír- és távközlés :

- a., Településképvédelmi szempontból a távközlési hálózatokat a Bátori-Kossuth u. területén, a vegyes területen, a műemléki jelentőségű területen belül, illetve a különleges szabadidős célú területen csak a 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 szabad vezetékeket közös oszlopsorra kell helyezni, illetve közös oszlopsoron kell azokat vezetni.
- b., Távközlési építmények telepítésénél a településképvédelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a települési főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.
- c., Lakó, vegyes, és különleges területen, valamint az elsőrendű főutaktól és, lakóterülettől 300 m-en belül hírközlési torony nem építhető.

11. §.

A zöldterületek és a zöldfelületek

- (1) A község zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, és a díszparkokban a test-edzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.

KÖZPARKOK

- (3) Pihenő park (községi park) övezet (Z-kp)
  - a., Az övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, kivétel a Kossuth utcai szoborpark ( tér), ahol tornapálya, játszótér nem alakítható ki.
  - b., Az övezet területén épület nem helyezhető el, és közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
  - c., A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (4) Az övezet területén az épület elhelyezését és kialakítását a környezetbe illeszkedés igazolására szolgáló elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- (5) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (6) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még házagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A község erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev, valamint gazdasági Eg erdők.
- (2) A védelmi-jóléti rendeltetésű erdőt (Ev) tömören, 100 %-o s lombkorona-fedettséggel, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni :
  - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
  - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) Nyírvasvári (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) A község erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz-ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (6) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek- amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek- a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25m-el bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön átépíthetők.

13. §.

A mezőgazdasági terület

- (1) Nyírvasvári mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :
  - a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg
  - b., MKor jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,
- (2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)
  - a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
  - b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növényter-

mesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

- 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
- 1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
- 1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

- 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
- 2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
- 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, illetve maximum a 3000 m<sup>2</sup>-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> építhető be. A 150 m<sup>2</sup> épületet meghaladó beépített területű telek csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
  - d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
  - e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.
  - f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
    - 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m<sup>2</sup>, és a telekterület 20 %-a, és
    - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
  - g., Az övezet területén sem a fő-és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
  - h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- (3) A meglévő mg-i üzemi területeken a meglévő telek beépítéskor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.
  - (4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.
  - (5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.
  - (6) A község Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
  - (7) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (MKo)
    - a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
    - b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
      - 1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
      - 2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
        - 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup> nettó területtel
        - 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó területtel
        - 2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszaki vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.

- c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
- d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30 %-os lehet
- e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- f., A 150 m-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- h., Az övezet területén elhelyezhetőek:
  - 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
  - 2., a köztárgyak,
  - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

14. §.

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt, a terület rendeltetészerű használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet.
- (6) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (7) Az övezetben kivételesen az egyéb jogszabályok előírásait is betartva sportlétesítmények is elhelyezhetők.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.

A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A község jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: Északon, lakóterület kialakítása miatt a 08/1 egy része, 012/1, a 012/13-20-ig, a 0217/2 egy részéből és a 0217/3-6-g, a 0215/12 és a 0215/11 egy része, a 0214/1, 4, gazdasági terület miatt a 0214/2-3, 6, a 0219/9-11 hrsz-ú telkekből, Délen lakóterület kialakítása miatt a 048/8 egy része, a 048/9-10, a /16 egy része, a 048/15 egy része és a 048/? Terv szerinti részen, a 047/1 egy része, a 047/4,6,7, a 047/2, a 045 egy része, a 035/4-5, a 035/7 egy része hrsz-ú telkekből, a különleges sportolási-szabadidős-rekreációs terület miatt a 012/23, a 012/5-9 és a 012/ 30-32 hrsz-ú telkek igénybe véve a belterület nő. A lakóterületek terv szerinti igénybe vételéhez nem kell feltétlenül a belterületbe vonást elvégezni, azt a területnek a terv szerinti megvalósult beépítése előtt illetve után egyszerre, vagy tömbönként folyamatosan is végre lehet hajtani. A község külterület-beépítésre szánt területe Délen és Keleten gazdasági területhasználat céljára a 075/1,3,5-7, a 083, a 085 egy részéből , a 0120/3 hrsz-ú telkeken, a Muszály-tag terv szerinti területe lakó és gazdasági területek miatt a beépítésre szánt terület nő.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.
- (3) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a jelen szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 10. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 11. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével a terv elfogadásának idején már meglévők esetében 2009. 12. 31.-ig, a terv szerint kialakulók esetében pedig a megvalósításuk ütemében, a megvalósításuk után legfeljebb a 2. vegetációs időpont végéig el kell készíteni.
- (3) A község értékvédelmi, településképi övezeti előírásai hiányában a közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5 m-t, a felülete pedig nem lehet nagyobb 2x2-nél, illetve a közterületi homlokfelület 10%-ánál, kivéve a logót, melyet a bejegyzése nagyságának megfelelő arányban lehet elhelyezni, illetve az időszaki (nem gazdasági célú) közérdekű közleményeket, a községi rendezvényeket és információkat tartalmazó hirdetést, oktatási és kulturális rendezvényeket, védett területen pedig a KÖH engedélye szerinti mértékűt. A terület meghatározásakor az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő /egy homlokzati felületen található/ hirdető berendezések, hirdetések együttes felületét kell érteni. Értékvédelmi területen, illetve főutak területén óriásreklám, gigant-poszter nem helyezhető el.
- (4) A 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, a meglévők védelméről pedig gondoskodni kell.

17. §.

Az érték- és a környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
  - a) a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsatornába,
  - b) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyező anyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KOM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a „kertvárosias és falusias lakóterület beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombzatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.
- (4) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny” terület.
- (5) A község zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a tulajdonos kötelezettségével megvalósítandó, a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (7) A régi szeméttelep rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 3 éven belül, de max. 2009. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette meglévő lakóterületek a rekonstrukciót követően, környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével fejleszthetők.
- (8) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó épületének homlokvonala előtt 1 m-el nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
  - a., csendes övezet: a HNP által védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
  - b., átlagos érzékenységű övezet: minden más települési terület,
  - c., nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
- (9) Nyírvasvári igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (10) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlő-fásítással kell ellátni.

(11) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

A települési értékvédelmi és esztétikai előírások

(13) Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az országos műemlékvédelmi hatóság engedélyével lehet.

(14) A (helyi) településszerkezeti védelmi övezet területén:

a., a meglévő utcák szélessége csak a szabályozási tervben jelölt helyeken és mértékig változtatható,

b., a telkek csak kialakult szabályozási kategóriájú övezetbe sorolhatók

c., építészeti tervezési munkát a településközpont védett területén csak egyetemi végzettségű, okleveles építészmérnök, É-1 és É-2 besorolású tervező végezhet.

(15) A településszerkezeti helyi védelmi övezetben:

a., az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m (csúrgó-) távolságra kell elhelyezni (kivételet képeznek azok a saroktelkek, amelyekben az építési vonalra helyezés kötelezettsége miatt az épületek az oldalhatárra nem kerülhetnek. A tető 30-42 fokos hajlásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtető, vagy csapott-kontyos (úgynevezett kanfaros) tető legyen, a héjazat pedig égetett agyag, vagy betoncserep. Az épület szélessége az utcafronti zárt sorú beépítésű területek kivételével (traktusmélysége) legfeljebb 8,0 m lehet,

b., a telken legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. A melléképület a főépület mögött helyezhető el, az oldalsó telekhatártól olyan távolságra, amilyenre az utca felőli épület kerül,

c., utcai homlokzatra garázsbejárat nem helyezhető, a telken garázslehajtó nem készülhet,

d., Az építési engedélyezési tervnek épület homlokzat színezési tervet is tartalmaznia kell,

e., az utcai kerítés (kivéve a „hézagos zárt sorú beépítésű épület utcafronti zárt kerítése), és az oldalhatáron álló kerítésnek az előkert szakszakasza alacsony lábazatú, legfeljebb 1,8 m magas, fa-anyagú legyen, tömör, vagy legfeljebb 20 %-os áttörtséggel, lazúr bevonattal,

f., telekösszevonással újonnan 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű lakótelek nem alakítható ki.

g., a közterületről látható (utcai és oldalkert felőli) homlokzatok felújítása csak teljeskörű lehet, részleges nem. A homlokzat-felújítást bejelentési kötelezettség terheli.

(16) A településszerkezeti védelem városközponti műemléki övezetének a Kossuth utca, Bátori u., menti tömbjeiben az alábbi előírásokat is meg kell tartani :

a., a területen telekalakítás a Szabályozási terv tervezett szabályozásától eltérően is csak az eredeti telekkiosztás visszaállítása érdekében engedélyezhető,

b., az épületek a hátsó kert, vagy a tetőtér irányába bővíthetők. Utóbbi esetben az építmény magasság nem növelhető, a tetőforma nem változtatható meg. A tetőtérben önálló rendeltetési egység csak egy hasznos szinten alakítható ki. A tetőablakokat az eredeti tetőablak formájával, vagy azzal összhangban kell kialakítani. A tetősíkból fekvő tetőablak csak a hátsó kert felé helyezhető el,

c., a telken egy darab, legfeljebb két személygépjárművet befogadó egyterű garázs kivételével melléképület nem helyezhető el. A garázst a főépület mögött kell elhelyezni,

d., a telken terepszint alatti építmény (a közmű műtárgyakat kivéve) nem helyezhető el,

e., az épületek homlokzat felújítása építési engedély alapján végezhető.

(17) A településkarakter védelmi övezetbe eső telken, valamint a helyi védett épület telkén és a szomszédos telkeken való építés esetén a környezetbe illeszkedés igazolására elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Ennek keretében az építési hatóság előírhatja az Építészeti Tervtanácsi véleményeztetés kötelezettségét.

18. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

(1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :

a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),

(2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeket. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

IV. fejezet  
A KÖZSÉG EGY-EGY TERÜLETÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK  
19.§.

V. fejezet  
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK  
20.§.

A rendelet OTÉK-on túli sajátos fogalmai

A rendelet alkalmazása során:

- (1) Adottságtól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetekre jellemző beépítési módra utal. Az ilyen övezetekbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és már jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
- (2) Állatkifutó: Az állatoknak olyan mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt, de az építési helyen belül, amely általában 2x2 m-nél nem nagyobb.
- (3) Értékvédelmi övezet: A sajátos értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei.  
Megkülönböztethetők aszerint, hogy:
  - a.) a települési értékvédelemre, vagy
  - b.) a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
- (4) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:  
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, ahol:
  - a.) a, facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
  - b.) kutatás,
  - c.) gyepek feltörése és felújítása
  - d.) nád és más növényzet égetése,
  - e.) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
  - f.) bármilyen építési tevékenység,
  - g.) művelési ág megváltoztatása, valamint
  - h.) természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak a jegyző hozzájárulásával történhet.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. Védett fasorban lévő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása, 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.
- (5) Hulladékudvar: a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított védőtávolságot nem igénylő olyan terület, ahová a helyi lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.
- (6) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési övezet, amelynek építészeti karaktere előnyös és megtartható módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- (7) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú is.
- (8) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- (9) Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott egyéb területek tartoznak. Ilyen lehet például az egészségügyi- szociális- turisztikai erdő, vagy a belterületi véd-erdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
- (10) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe. (lásd OTTrT)
- (11) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építéséhez a terület biztosítása.
- (12) Lakótelepi tömbtelek területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
- (13) Melléképületek: A rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (14) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás – manipulálás építménye.

- (21) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy az ott kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmazhat, mint a kialakult területen.
- (22) Ömlesztett - anyag tároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (23) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
- (24) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól eltérő szöveget bezáró határvonallal érintkezik.
- (25) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- (26) Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, a Földhivatali nyilvántartásban albeletben" elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető.
- (27) Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár vonala.
- (28) Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.
- (29) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen Szabályzat jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak, de a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
- (30) Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 30,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.
- (31) Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való közvetlen kapcsolat hiányzik, a telekméreték, a beépítettség eltérő mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek. Újonnan úszótelek nem alakítható ki.
- (32) Várospolitikai övezet: Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások egy-egyége. Az ösztönző előírások csak közösségi jellegű fejlesztést támogathatnak plusz rendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével), normatívan, és az általános, OTÉK-ban meghatározott maximális értékeket nem túllépve.
- (33) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (34) Övezet: Olyan terület egység, ahol egy-egy szempontból történő előírás az érintett telkekre azonosak.
- (35) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alaprendeltetése szerinti építményekre, azok rendeltetési szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent, vagy azt kiegészíti.

## 21.§.

Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról:

A szabályozási tervek:

- a., építési előírásait, ha azok nem illeszthetők a jelen előírások kereteibe annak módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és módosításaként.
- b., a szabályozási terv lapját a jelen előírás 2. sz. mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként rendelettel kell jóváhagyni.

Záró rendelkezések

## 22.§.

A rendelet alkalmazása

- (1) A Nyírvásvári község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2008. 01.01. - én lép hatályba.
  - (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
  - (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.
- Nyírvásvári, 2007. 10.. 29.

.....  
Tóth Zoltán  
polgármester

.....  
Kacsur Gábor  
jegyző



1. számú függelék:

Nyírvasvári község helyi jelentőségű természeti értéi  
és védetté nyilvánított épületei, a telken belüli növénytelepítés szabályai

A község területén:

Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények:

Római katolikus, úgynevezett Luby-kápolna Kossuth u.  
, késő barokk, 1780 körül. Belsőfal-falfestés, barokk, XVIII. század. Főoltár késő barokk

A műemléki környezet: a terv szerinti Mk-jelű településközponti terület

Helyi védelemre érdemes épületek, építmények:

Kastély Kossuth u, ma iskola  
Polg. Mest. Hiv.  
Református templom

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

Gazi-dűlő

Nyírvasvári határa azonosítatlan

Egyházvasvári-középkori település azonosítatlan

A lelőhelyek:

1. lelőhely: Nyírvasvári-Gyékényes I
2. lelőhely: Nyírvasvári-Gyékényes II.
3. lelőhely: Nyírvasvári-Gyékényes III.
4. lelőhely: Nyírvasvári-Nyírbátor-Vasvári folyástól K-re
5. lelőhely: Nyírvasvári-Vásáros-hegytől D-re
6. lelőhely: Nyírvasvári-Nyírbátor-Nyírvasvári úttól É-ra (Káta-dűlő)
7. lelőhely: Nyírvasvári-Nyírvasváritól ÉK-re. (Gazi-dűlő I.)
8. lelőhely: Nyírvasvári-Nyírvasváritól É-ra. (Gazi-dűlő II.)
9. lelőhely: Nyírvasvári-Nyírvasváritól É-ra. (Gazi-dűlő III.)
10. lelőhely: Nyírvasvári-Nyírvasváritól É-ra. (Gazi-dűlő IV.)
11. lelőhely: Nyírvasvári-Igényelt föld-Vasvári Pál Tsz ÉK-re
12. lelőhely: Nyírvasvári-Kereknai eh-től K-re I.
13. lelőhely: Nyírvasvári-Kereknadi eh-től K-re II.
14. lelőhely: Nyírvasvári-Pilis-Saroktól ÉK-re.
15. lelőhely: Nyírvasvári-Pilis-Saroktól Ny-ra.
16. lelőhely: Nyírvasvári-Ócserepes-dűlő I.
17. lelőhely: Nyírvasvári-Kereknád
18. lelőhely: Nyírvasvári-Ócserepes-dűlő II.
19. lelőhely: Nyírvasvár-Ócserepes-dűlő III.

Országos védettséget élvező területek:

Természeti területek: 025, 027-029, 030/3, 031, 032, 062 egy része, 0129/, 0130/1-2, 0175/27-28 egy része, 0175/40-43 egy része, 0195 egy része, 0202 egy része, 0219 egy része,  
Helyi természeti védettséget élvező egyes területek

- Natura 2000 területek

Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető.

A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani:

a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési úrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zárt sorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.

A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.