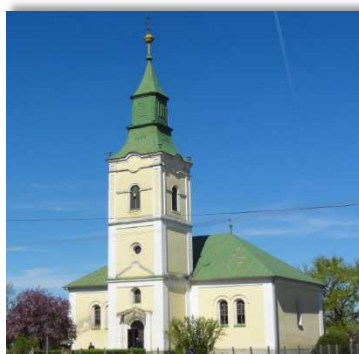


# Vásárosnamény Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Végső szakmai  
véleményezési  
dokumentáció



*„Hibajavítás - 2025”*

Tervező:  
URBAN Linea  
Tervező és Szolgáltató Kft.  
(C-15 – 1140)

2025

## Külzetlap

Vásárosnamény Város  
Településrendezési Eszközeinek  
- módosításához -

### Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Hibajavítás - 2025”

Településrendező tervező:



.....  
**Labbancz András**  
okl. településmérnök  
terület-, és településfejlesztési  
szakértő  
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....  
**Ugochukwu Georgina**  
településtervező,  
terület- és településfejlesztési  
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....  
**Labbancz András**

Vásárosnamény Város  
Településrendezési Eszközeinek  
- módosításához -

**Végső szakmai véleményezési dokumentáció**

*„Hibajavítás - 2025”*

**Tartalomjegyzék**

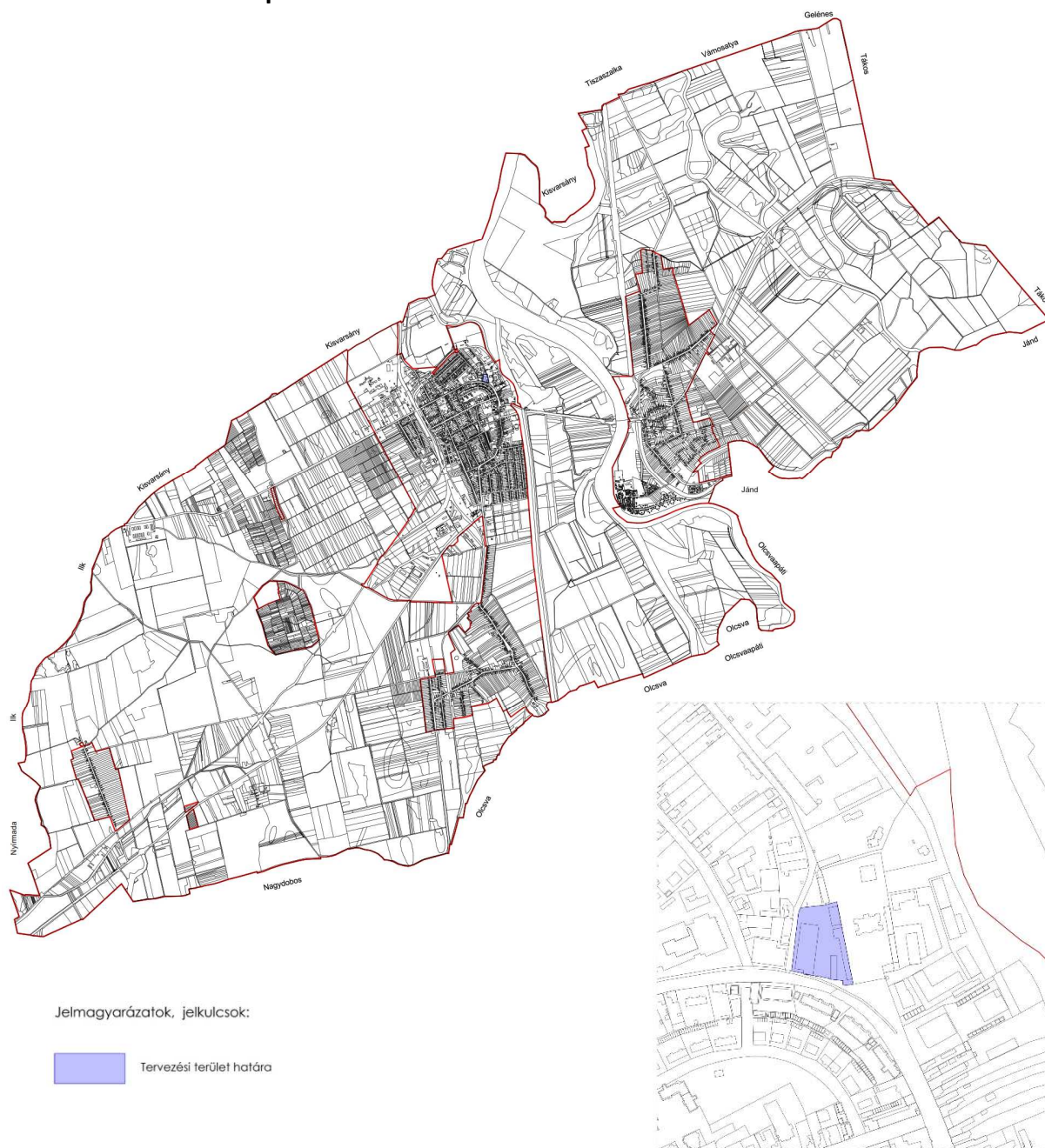
<b>1.</b>	<b>Előzmények</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Településszerkezeti módosítások</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Alátámasztó munkarészek</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Szabályozási módosítások</b>	<b>14</b>

## 1. Előzmények

### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 4/2024. (I. 23.) számú határozat, Vásárosnamény Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 1/2024. (I. 24) számú rendelet, Vásárosnamény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

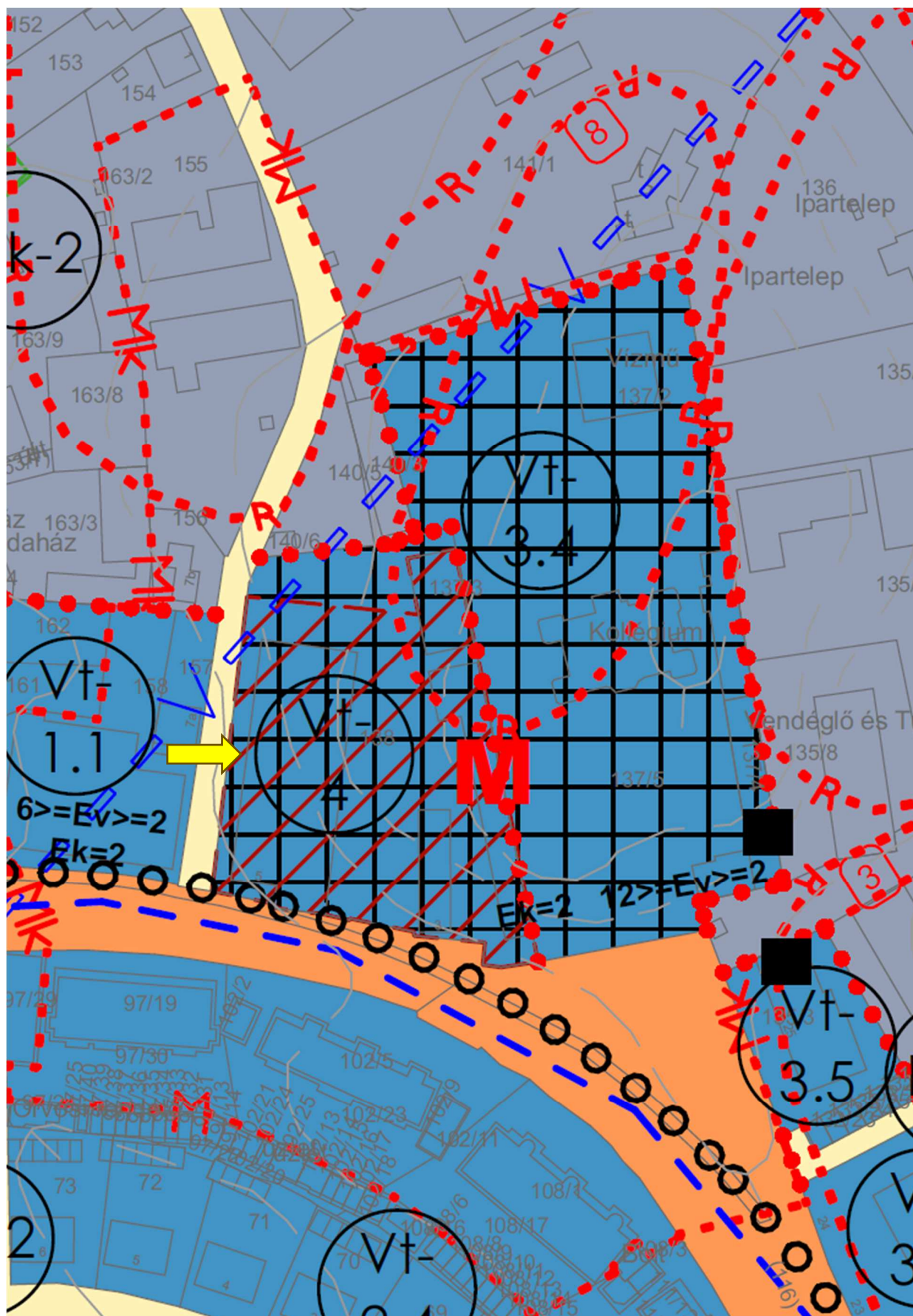
### 1.2 Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)



A hatályos szabályozási terv összes, „Vt-4” jelű építési övezetét tartalmazó részlete



A módosítás, felhatalmazással a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pont alapján rövid eljárás lefolytatása elírásból adódó pontatlanság javítása érdekében.

A módosítással érintett tervezési terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök:

- a településszerkezeti terv és leírás 4/2024. (I. 23.) határozattal,
- a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1/2024. (I. 24) önk. rendelettel került elfogadásra.

**Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024 (I.24.) önkormányzati rendelete 25.§ tartalmazza az „Településközpont terület” építési övezet előírásait. A 21.§ (1) bekezdés szerint „A beépítésre szánt építési övezetek paramétereit (...) a 3. melléklet tartalmazza”. A 3. melléklet táblázata azonban a „Vt-4” jelű építési övezetre vonatkozó normatív értékeket nem rögzít, azok teljes egészében hiányoznak. Az összeállításakor azt feltételezve, hogy ilyen övezet nem került rögzítésre (elírás). A szabályozási terv egyetlen helyen rögzít ilyen jelű építési övezetet, „Vt-4” jelöléssel. Jelen módosítás ezt a hibát kívánja javítani.**

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 1/2024. (I. 24.) önkormányzati rendelete az alábbiak szerint rögzíti a 3. mellékletet:

Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk-1	szabadon álló	360	-	20	60	7,5
4.		Lk-2	szabadon álló	360	-	20	50	12,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	500	-	45	35	6,0
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	600	14	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló	420	-	45	35	6,0
11.	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáron álló	600	12	40	30	5,0
12.		Lf-2	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,0
13.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	700	-	20	60	6,0
14.		Vt-1.2	zárt sorú	500	-	20	60	7,5
15.		Vt-2.1	oldalhatáron álló	450	-	30	40	4,5
16.		Vt-2.2	szabadon álló	450	-	30	40	12,5

Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

17.		Vt-2.3	zárt sorú	450	-	10	60	7,5
18.		Vt-2.3*	zárt sorú	450	-	10	60	9,0
19.		Vt-2.4	zárt sorú	450	-	20	60	16,0
20.		Vt-2.5	szabadon álló	500	20	30	50	9,0
21.		Vt-2.6	zárt sorú	500	20	10	80	9,0
22.		Vt-3.1	szabadon álló	5000	50	30	40	9,0
23.		Vt-3.2	zárt sorú	1000	-	30	40	15,0
24.		Vt-3.3	szabadon álló	1000	-	30	40	12,5
25.		Vt-3.4	szabadon álló	500	-	30	40	6,0
26.		Vt-3.5	zárt sorú	500	-	20	60	7,5
27.		Vt-3.6	szabadon álló	500	-	20	60	7,5
28.		Vt-3.7	oldalhatáron álló	700	14	30	40	6,0
29.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	7,5
30.		Gk-2	szabadon álló	2000	-	20	60	7,5
31.		Gk-3	szabadon álló	4000	-	20	60	9,5
32.	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	5000	-	40	30	12,5
33.	egyéb ipari gazdasági terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2500	-	25	50	8,0
34.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	12,5
35.	különleges terület K...	Kinf	szabadon álló	500	-	40	40	7,5
36.		Kü-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
37.		Kü-2	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
38.		Ki	szabadon álló	2500	-	40	40	9,0
39.		Ksz	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5



Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

40.		Krek	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
41.		Ktu	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5
42.		Ksp	szabadon álló	2500	-	40	20	7,5
43.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	5,0
44.	Hétvégiházias üdülő terület	Üh	oldalhatáron álló	400	-	60	20	4,5

Vásárosnamény Város Önkormányzata 11/2017 (X.27.) önkormányzati rendeletével módosította az akkor még érvényben lévő 19/2007. (VIII.24.) önkormányzati rendeletét a helyi építési szabályzatáról. A módosítás során került bevezetésre a „Vt-4” jelű építési övezet. A „Vt-4” jelű építési övezetbe tartozó leírás:

*„13/A. Vt-4 jelű településközponti vegyes építési övezet előírásai*

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül elhelyezhető:

a) kereskedelmi, szolgáltató épület,

b) oktatási, szociális épület,

(3) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül kivételesen elhelyezhető:

a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény;

(4) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken, szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m.

(5) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.

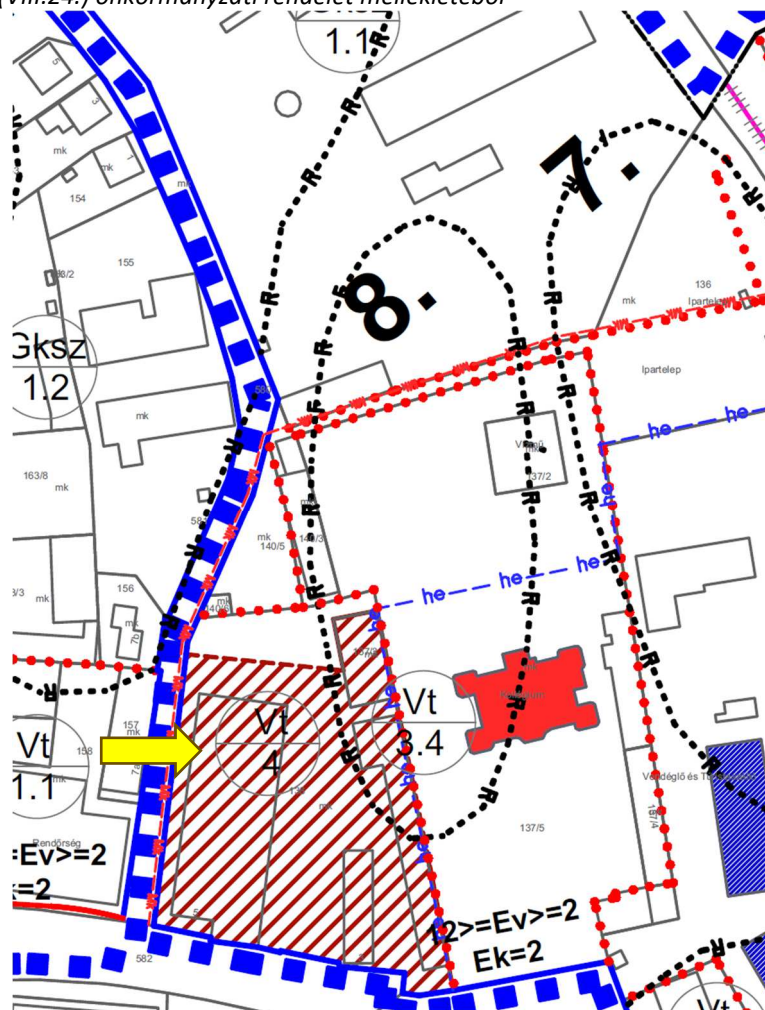
(6) A nem közterületi telekhatároktól mért 10,0 méteres sávban – az építési helyen belül – elhelyezett, vagy abba benyúló épület homlokzatmagassága a telekhatáron mérve max. 5,0 méter lehet, lapos zöldtetős kivitelben megvalósítva.

(7) A sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építmény magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	településközponti vegyes terület	Vt-4	oldal határon álló	400	-	10	60	18,0

(8) A településközponti vegyes építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.”

Kivágot a 19/2007. (VIII.24.) önkormányzati rendelet mellékletéből



A 2017. évi módosítás során a „Vt-4” jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásokat (3)-(8) bekezdések rögzítették. Ezek részben kerültek átültetésre a 2024. évben jóváhagyott új településrendezési eszközökben, a következő összehasonlítás szerint:

2017. évi módosítás	2024. évi új eszközök előírásai
13/A. § (3) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül kivételesen elhelyezhető: a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény;	-
13/A. § (4) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken, szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m.	18. § (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenő, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.
13/A. § (5) Az építési övezetben az építési helyen belül pincszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.	25. § (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pincszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.

<p>13/A. § (6) A nem közterületi telekhatároktól mért 10,0 méteres sávban – az építési helyen belül – elhelyezett, vagy abba benyúló épület homlokzatmagassága a telekhatáron mérve max. 5,0 méter lehet, lapos zöldtetős kivitelben megvalósítva.</p>	<p>-</p>
<p>13/A. § (7) A sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint: (TÁBLÁZAT)</p>	<p>21. § (1) A beépítésre szánt építési övezetek paramétereit: a) beépítési módot, b) a kialakítható legkisebb telekterület méretet, telekszélességet, c) a zöldfelület legkisebb mértékét, d) a beépítettség legnagyobb mértékét, e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a 3. melléklet tartalmazza.</p>
<p>13/A. § (8) A településközponti vegyes építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.</p>	<p>18. § (11) c) településközpont és kisvárosias építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.</p>

Az új eszközökből a következő egyedi szabályok maradtak ki, melyek értelmezhetővé teszik többek között a terven rögzített egyedi kontúrú építési helyet:

13/A. § (3) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül kivételesen elhelyezhető:

a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény;

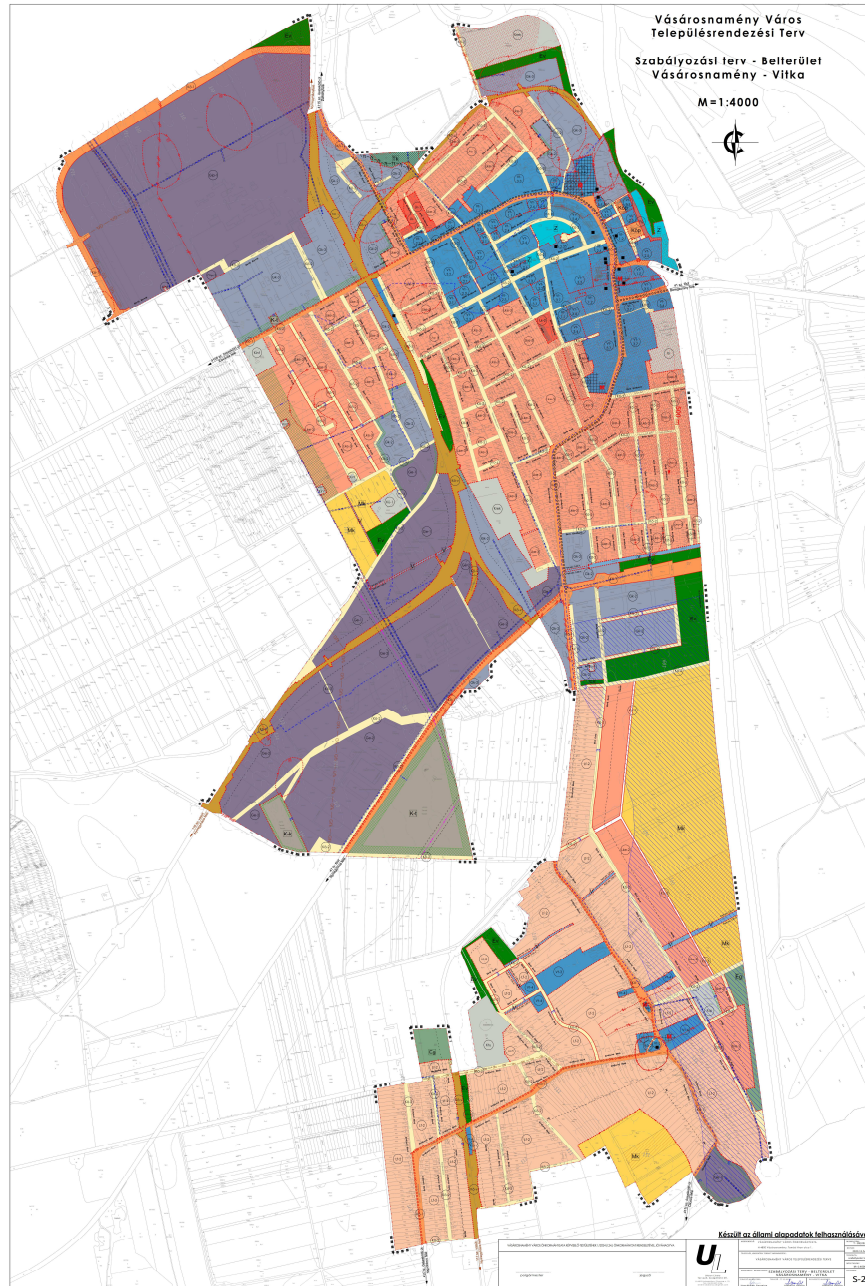
13/A. § (6) A nem közterületi telekhatároktól mért 10,0 méteres sávban – az építési helyen belül – elhelyezett, vagy abba benyúló épület homlokzatmagassága a telekhatáron mérve max. 5,0 méter lehet, lapos zöldtetős kivitelben megvalósítva.

Továbbá a (7) bekezdés szerinti táblázat is kimaradt a 3. mellékletből.

A módosítás során ezek az új településrendezési eszközbe, a Helyi Építési Szabályzatba beemelésre kerülnek.

2. Beavatkozási pontok ismertetése

1.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktív tási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktív tási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	A város igazgatási területén elhelyezkedő „Vt-4” településközpont terület építési övezete	A „Vt-4” építési övezet normatív értékeinek hiányát, és az egyedi szabályokat pótolni szükséges a Rendeletben.	- beépített terület	- településközpont terület építési övezete (Vt-4)	n.a.	n.a.	- településközpont terület építési övezete (Vt-4)	n.a.	n.a.	Hibajavítás, amely csak a rendeletet érinti.	
							<b>HATÁSOK</b>	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:			Nem változik, hatása nincs.
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:			Nem változik, hatása nincs
								Lakó- és munkakörülmények:			Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme:			Nem változik, hatása nincs
								Környezet-, természet- és tájképvédelem:			Nem változik, hatása nincs
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:			Nem változik, hatása nincs
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs
								Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs
								Infrastrukturális erőforrások kihasználása:			Nem változik, hatása nincs
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:			Nem változik, hatása nincs	



### 3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozások, módosítások településszerkezeti változást nem indukálnak – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel -, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel sem terület-felhasználási sem infrastrukturális elem sem módosul vagy jön létre.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

#### 4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Vásárosnamény Város Önkormányzata képviselő-testületének 5/2019. (III.29.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

#### 4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

#### 1.§ Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024 (I.24.) önkormányzati rendelet 25. §-a kiegészül a (6) bekezdés előírásaival:

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

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

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- üzemanyagtöltő állomás a „Vt 3.6” jelű építési övezetben kivételesen,
- és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató, rendeltetéseket tartalmazhatják.

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

(4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(5) Az építési övezetben az igazgatási, oktatási rendeltetésekhez szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

„(6) A „Vt-4” jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:

a) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is;

b) A nem közterületi telekhatároktól mért 10,0 méteres sávban – az építési helyen belül – elhelyezett, vagy abba benyúló épület homlokzatmagassága a telekhatáron mérve max. 5,0 méter lehet, lapos zöldtetős kivételben megvalósítva.”

#### 2.§ Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024 (I.24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép:

Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület	Lk-1	szabadon álló	360	-	20	60	7,5
4.	Lk...	Lk-2	szabadon álló	360	-	20	50	12,5

Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	500	-	45	35	6,0
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	600	14	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló	420	-	45	35	6,0
11.	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáron álló	600	12	40	30	5,0
12.		Lf-2	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,0
13.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	700	-	20	60	6,0
14.		Vt-1.2	zárt sorú	500	-	20	60	7,5
15.		Vt-2.1	oldalhatáron álló	450	-	30	40	4,5
16.		Vt-2.2	szabadon álló	450	-	30	40	12,5
17.		Vt-2.3	zárt sorú	450	-	10	60	7,5
18.		Vt-2.3*	zárt sorú	450	-	10	60	9,0
19.		Vt-2.4	zárt sorú	450	-	20	60	16,0
20.		Vt-2.5	szabadon álló	500	20	30	50	9,0
21.		Vt-2.6	zárt sorú	500	20	10	80	9,0
22.		Vt-3.1	szabadon álló	5000	50	30	40	9,0
23.		Vt-3.2	zárt sorú	1000	-	30	40	15,0
24.		Vt-3.3	szabadon álló	1000	-	30	40	12,5
25.		Vt-3.4	szabadon álló	500	-	30	40	6,0
26.		Vt-3.5	zárt sorú	500	-	20	60	7,5
27.		Vt-3.6	szabadon álló	500	-	20	60	7,5
28.		Vt-3.7	oldalhatáron álló	700	14	30	40	6,0
29.		kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1000	-	20	60
30.	Gk-2		szabadon álló	2000	-	20	60	7,5

Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

31.		Gk-3	szabadon álló	4000	-	20	60	9,5
32.	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	5000	-	40	30	12,5
33.	egyéb ipari gazdasági terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2500	-	25	50	8,0
34.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	12,5
35.	különleges terület K...	Kinf	szabadon álló	500	-	40	40	7,5
36.		Kü-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
37.		Kü-2	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
38.		Ki	szabadon álló	2500	-	40	40	9,0
39.		Ksz	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
40.		Krek	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
41.		Ktu	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5
42.		Ksp	szabadon álló	2500	-	40	20	7,5
43.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	5,0
44.	Hétvégiházias üdülő terület	Üh	oldalhatáron álló	400	-	60	20	4,5

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk-1	szabadon álló	360	-	20	60	7,5
4.		Lk-2	szabadon álló	360	-	20	50	12,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	500	-	45	35	6,0
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	600	14	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló	420	-	45	35	6,0
11.	falusias lakóterület	Lf-1	oldalhatáron álló	600	12	40	30	5,0



Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

12.	Lf...	Lf-2	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,0	
13.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	700	-	20	60	6,0	
14.		Vt-1.2	zárt sorú	500	-	20	60	7,5	
15.		Vt-2.1	oldalhatáron álló	450	-	30	40	4,5	
16.		Vt-2.2	szabadon álló	450	-	30	40	12,5	
17.		Vt-2.3	zárt sorú	450	-	10	60	7,5	
18.		Vt-2.3*	zárt sorú	450	-	10	60	9,0	
19.		Vt-2.4	zárt sorú	450	-	20	60	16,0	
20.		Vt-2.5	szabadon álló	500	20	30	50	9,0	
21.		Vt-2.6	zárt sorú	500	20	10	80	9,0	
22.		Vt-3.1	szabadon álló	5000	50	30	40	9,0	
23.		Vt-3.2	zárt sorú	1000	-	30	40	15,0	
24.		Vt-3.3	szabadon álló	1000	-	30	40	12,5	
25.		Vt-3.4	szabadon álló	500	-	30	40	6,0	
26.		Vt-3.5	zárt sorú	500	-	20	60	7,5	
27.		Vt-3.6	szabadon álló	500	-	20	60	7,5	
28.		Vt-3.7	oldalhatáron álló	700	14	30	40	6,0	
29.		Vt-4	oldalhatáron álló	400	-	10	60	18,0	
30.		kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	7,5
31.			Gk-2	szabadon álló	2000	-	20	60	7,5
32.			Gk-3	szabadon álló	4000	-	20	60	9,5
33.	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	5000	-	40	30	12,5	

Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

34.	egyéb ipari gazdasági terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2500	-	25	50	8,0
35.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	12,5
36.	különleges terület K...	Kinf	szabadon álló	500	-	40	40	7,5
37.		Kü-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
38.		Kü-2	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
39.		Ki	szabadon álló	2500	-	40	40	9,0
40.		Ksz	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
41.		Krek	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
42.		Ktu	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5
43.		Ksp	szabadon álló	2500	-	40	20	7,5
44.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	5,0
45.		Hétvégiházak üdülő terület	Üh	oldalhatáron álló	400	-	60	20

## 5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

### VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2025. (.....) önkormányzati rendelete

#### Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024 (I.24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vásárosnamény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

*Állami főépítész a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára*

*Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára*

*Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára*

*Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára*

*Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára*

*Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára*

*Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára*

*Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára*

*Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára*

*Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára*

*Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára*

*Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára*

*Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva,*

továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Vásárosnamény Város településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképezvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetési helyi szabályzatáról szóló 9/2017 (VII.24.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

**1.§ Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024 (I.24.) önkormányzati rendelet 25. §-a kiegészül a (6) bekezdés előírásaival:**

*„(6) A „Vt-4” jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:*

*a) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is;*

*b) A nem közterületi telekhatároktól mért 10,0 méteres sávban – az építési helyen belül – elhelyezett, vagy abba benyúló épület homlokzatmagassága a telekhatáron mérve max. 5,0 méter lehet, lapos zöldtetős kivitelben megvalósítva.”*

**2.§ Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024 (I.24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép:**

**3.§ Ez a rendelet a 2025. .... hó ..... napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

A rendelet 2025. .... hó ..... napján került kihirdetésre.

.....  
jegyző

1. melléklet a ...../2025 (.....) önkormányzati rendelethez

3. melléklet az 1/2024. (I.24.) önkormányzati rendelethez  
Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenged ett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk-1	szabadon álló	360	-	20	60	7,5
4.		Lk-2	szabadon álló	360	-	20	50	12,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	500	-	45	35	6,0
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	600	14	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron álló	420	-	45	35	6,0
11.	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáron álló	600	12	40	30	5,0
12.		Lf-2	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,0
13.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	700	-	20	60	6,0
14.		Vt-1.2	zárt sorú	500	-	20	60	7,5
15.		Vt-2.1	oldalhatáron álló	450	-	30	40	4,5
16.		Vt-2.2	szabadon álló	450	-	30	40	12,5
17.		Vt-2.3	zárt sorú	450	-	10	60	7,5
18.		Vt-2.3*	zárt sorú	450	-	10	60	9,0
19.		Vt-2.4	zárt sorú	450	-	20	60	16,0
20.		Vt-2.5	szabadon álló	500	20	30	50	9,0
21.		Vt-2.6	zárt sorú	500	20	10	80	9,0
22.		Vt-3.1	szabadon álló	5000	50	30	40	9,0
23.		Vt-3.2	zárt sorú	1000	-	30	40	15,0
24.		Vt-3.3	szabadon álló	1000	-	30	40	12,5
25.		Vt-3.4	szabadon álló	500	-	30	40	6,0

Vásárosnamény Város Településrendezési Eszközeinek Módosításához  
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

26.		Vt-3.5	zárt sorú	500	-	20	60	7,5
27.		Vt-3.6	szabadon álló	500	-	20	60	7,5
28.		Vt-3.7	oldalhatáron álló	700	14	30	40	6,0
29.		Vt-4	oldalhatáron álló	400	-	10	60	18,0
30.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk....	Gk-1	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	7,5
31.		Gk-2	szabadon álló	2000	-	20	60	7,5
32.		Gk-3	szabadon álló	4000	-	20	60	9,5
33.	környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	5000	-	40	30	12,5
34.	egyéb ipari gazdasági terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2500	-	25	50	8,0
35.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	12,5
36.	különleges terület K...	Kinf	szabadon álló	500	-	40	40	7,5
37.		Kü-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
38.		Kü-2	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
39.		Ki	szabadon álló	2500	-	40	40	9,0
40.		Ksz	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
41.		Krek	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5
42.		Ktu	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5
43.		Ksp	szabadon álló	2500	-	40	20	7,5
44.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	5,0
45.	Hétvégiházás üdülő terület	Üh	oldalhatáron álló	400	-	60	20	4,5

