



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármestere

4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1.

Telefon/Fax: 0645/470-652

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: hivatal@vasarosnameny.hu

Száma: 151/ ~~482~~ - 1...../2024.

Készítette: Gonda-Magyar Andrea megbízott főépítész

A határozati javaslatok elfogadásához
egyszerű többség, a rendelet-tervezet
elfogadásához pedig minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Vásárosnamény Város új településrendezési eszközeinek készítése során a végső szakmai véleményezési szakasz lezárására, a településrendezési eszközök jóváhagyására
(Készült: a Képviselő-testület 2024. január 23-i rendes ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján folytatódott a település új településrendezési tervének készítése teljes eljárásrend keretében.

Az érintett terület:

A település teljes közigazgatási területe.

Az eljárás végső véleményezési szakaszában a Szabolcs-Szatmár-BeregVármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda megadta véleményét.

A beérkezett végső szakmai véleményt az alábbi táblázat értékeli:

SZSZBMKH ÁFI végső szakmai vélemény kiértékelése						Tervezői válasz
	Szerv megnevezése	iktatószám	ügyintéző	vélemény kiadásának időpontja	vélemény és megállapítás	
1.	Szabolcs-Szatmár-BeregVármegyei KH Állami Főépítészeti Iroda	SZ/4ÁF/00006-10/2023.	-	2023.12.19.	Vélemény: - HÉSZ: 12.§ (3) az előírás törlendő. 24.§ (2): az előírás törlendő. Megállapítás: OTÉT 111.§ szerinti eltérést nem adott. A dok. adatszolgáltatási és egyéb eljárásokból következő megfelelése a tervező felelőssége.	Vélemény: A HÉSZ-ben szükséges törlések megtörténtek. Megállapítás: A tett megállapításokat tudomásul vettük.

				<p>Amennyiben a terv meglévő birtokközpont területét sorolja át beépítésre szánt területbe a birokközpont törlésére vonatkozó kérelmet a jóváhagyással egyidőben benyújtani szükséges.</p> <p>A tervben szereplő elírások, pontatlanságok kezelése a tervekészítő feladata.</p> <p>Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</p> <p>A közútkapcsolattal nem rendelkező telkek megközelíthetőségéről gondoskodni szükséges.</p> <p>Egy telken több építési övezet, övezet kijelölése esetén, minden telekrész megközelítésről gondoskodni szükséges.</p> <p>Alaptérképtől elszakadó szabályozás kerülendő.</p>
--	--	--	--	---

A kiértékelés alapján látszik, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei KH Állami Főépítész Iroda által kért javítások végrehajtásra kerültek.

Előterjesztésem mellékletét képezi az 1. sz. és 2. sz. határozati javaslat, a helyi építési szabályzatról szóló rendelet tervezete, a tervezői dokumentáció, illetve a SZSZBMKH Állami Főépítész Iroda végső szakmai véleménye.

Az előterjesztést Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdésének 23. pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, valamint a 48. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság véleményezi.

Kérem, a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat elfogadni és támogatni szíveskedjen!

Vásárosnamény, 2024. január 16.




Filep Sándor
polgármester

„1. sz. Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati határozata

**a településrendezési eszközök készítésével összefüggő partnerségi egyeztetési eljárás lezárásáról
a véleményezési szakasz újra-egyeztetéséről**

A Képviselő-testület:

- 1) **Megállapítja**, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerinti **teljes eljárás lefolytatásra került**.
- 2) A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda által kiadott záró szakmai vélemény figyelembevétel alapján a településrendezési terv dokumentációját **elfogadja**.
- 3) A Rendelet 40. §-a szerinti végső szakmai véleményezési szakaszt **lezártnak** tekinti.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző (helyben),
- 2) Önkormányzati Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Városfejlesztési Csoport vezetője (helyben)
- 4) Gonda-Magyar Andrea főépítész (székhelyén),
- 5) Irattár.

„2. sz. Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény város településrendezési eszközeihez készült
településszerkezeti terv és településszerkezeti terv leírása, valamint helyi építési
szabályzatának és szabályozási terveinek jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület:

- 1) **Vásárosnamény Város településszerkezeti tervét** (munkaszám: T-09/2022, rajzszám: T-1) és annak leírását – a mellékletben meghatározottak szerint – **jóváhagyja.**
- 2) **Felhatalmazza** a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, a településszerkezeti terv és annak leírása elfogadásáról az érintett Partnereket tájékoztassa, az elfogadott településrendezési eszközöket küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek.
- 3) **Tudomásul veszi, hogy** a településszerkezeti terv és leírása hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 150/2010. (X. 14.) számú Képviselő-testületi határozata.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző (helyben),
- 2) Önkormányzati Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Városfejlesztési csoport vezetője (helyben)
- 4) Gonda-Magyar Andrea főépítész (székhelyén),
- 5) Irattár.

H a t á s v i z s g á l a t

Várható társadalmi hatás:

A település a meglévő térszerkezet felhasználásával a mennyiségi jellemzőket átrendezve, a gazdasági fejlesztéseket előtérbe helyezve a minőségi változásokat tűzte céljául. A települési környezet minőségének javítása – a városiasabb karakter megteremtése mellett – nem generál számottevő új beépítésre szánt terület kialakítását, inkább a túltervezett település kompaktabbá tétele a cél elsődlegesen, a lakóterületek tekintetében. De gazdasági területek fejlesztési célterületeinek áthelyezése is szerepel az eszköztárban, infrastrukturálisan kedvezőbb pozícióba.

Várható gazdasági hatása:

Az önkormányzatot érintő közvetlen gazdasági hatása nincs. Közvetett hatása: a tevékenységüket fejlesztő vállalkozások a fejlesztések eredményeként magasabb bevételt és jövedelmet érnek el, ezáltal a gazdaság jövedelemtermelő képessége is növekszik, és a vállalkozások által fizetett helyi adók révén az önkormányzat adóbevétele is növekedhet.

Várható költségvetési hatása:

A rendelet tervezet a költségvetésre nincs közvetlen hatással.

Várható környezeti és egészségi következményei

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs. A településrendezési eszközök előkészítése során a környezetvédelmi hatóság, mint a véleményezési eljárásban részt vevő hatóság véleményezte a helyi építési szabályzatot, a hatóság véleménye figyelembe vételre és beépítésre került a rendeletbe. A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet megalkotásának az adminisztratív terheket tekintve új, többlet terheket eredményező hatása nincs, a rendelet alkalmazása az eddigi adminisztratív munka további szükségességét igényli.

A rendelet megalkotásának szükségessége:

Az Étv. előírásai értelmében a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló rendelet megalkotása kötelező. A jogalkotás elmaradásának várható következményei: a jogalkotás elmaradásának következménye, hogy a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet, vagyis a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv marad érvényben.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

**Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete**

Vásárosnamény Város Helyi Építési Szabályzatáról

Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész 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

Légi közlekedési 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

Ingtatlanügyi, 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 (Kisvarsány, Tizzaszalka, Vámosatya, Gelénes, Tákos, Jánd, Olcsvaapáti, Olcsva, Nagydobos, Nyírmada, Ilk) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével valamint Vásárosnamény Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési

stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 9/2017. (VII. 04.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. §

(1) E rendelet területi hatálya Vásárosnamény város közigazgatási területére terjed ki, kivéve azokat az egyedi jelkulccsal lehatárolt területeket, amelyeket a szabályozási terv „A HÉSZ hatálya alá nem tartozó terület!” felirattal jelöl.

(2) E rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.

(3) Vásárosnamény város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveken alkalmazott szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(4) Vásárosnamény város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket jelen rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(5) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.

(6) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási tervmódosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.

(7) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(8) A szabályozási terveken jelölt, „A HÉSZ hatálya alá nem tartozó terület”-ekre szabályozási terv készítendő. Ennek hiányában, a területeken:

- a) a meglévő épületeken állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetőek,
- b) a meglévő épületek helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú és tömegű épület építhető,
- c) új épület építmény nem építhető.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
- b) *Átmenő telek*: önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Hulladéktartály-tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
- d) *Kézműipari rendeltetés*: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.
- e) *Kismélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 10,0 méter.
- f) *Nagy- és kis haszonállat*: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejtett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
- g) *Őshonos növényfajták*: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.
- h) *Saroktelek*: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöveget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.
- i) *Telekmélység*: a telek utcai homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
- j) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.
- k) *Toronyszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

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

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

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

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

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 3. függelékének táblázatában szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 3. függeléke tartalmazza.

(2) A Vásárosnamény város közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4 m²/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

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

5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. §

Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető, amellyől a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat legfeljebb 6,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

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

6. §

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

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

(3) Tájképvédelmi területen belül, 20,0 métert meghaladó magasságú hírközlési célú berendezés, technológiához kapcsolódó műtárgyat elhelyezni nem lehet.

(4) Tájképvédelmi területen belül a vonalas hírközlési és elektromos átviteli hálózat elemek részére új nyomvonalat kialakítani elsődlegesen csak földfelszín alatt lehet. A meglévő nyomvonalak – egyéb helyi rendelkezések figyelembevételével – továbbra is fenntarthatóak.

II. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

7. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. §

(1) A lakóterületekkel határos azon építési övezethatárokon, amelyek kereskedelmi szolgáltató vagy egyéb ipari terület építési övezetek határán helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani, műszaki zajvédelmi megoldással.

(2) A szabályozási terven jelölt helyeken műszaki zajvédelmi megoldás (pl.: zajvédő fal, minimum 2,90 m magassággal) létesítése kötelező. A szabályozási terven jelölt nyomvonalról 0,00-5,00 méter között el lehet térni, amennyiben az a zajvédelem hatékonyságát, a zajvesztést növeli. Eltérés esetén a tényleges telekhatár és a zajvédelmi műszaki megoldás között növénytelepítés szükséges. A zajvédelmi műszaki megoldás megjelenéséről települési főépítéssel egyeztetni kell.

8. Környezeti károk elleni védelem

8. §

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

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

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

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

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

- a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak, és
- b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
- c) a vízlevezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

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

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

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

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10. A közterület alakítás előírásai

10. §

Vásárosnamény Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 4. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

11. A közművek előírásai

11. §

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

- a) teljes közművesítettség: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipari gazdasági terület, egyéb ipari gazdasági terület, különleges sport terület, hétvégi házas üdülőterület, különleges turisztikai terület, különleges rekreációs terület, különleges idegenforgalmi terület.
- b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges infrastrukturális terület.

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

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

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

12. Általános telekalakítási előírások

12. §

(1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben kialakítható legkisebb telekterület, szélesség és mélység méretét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon maximum 40,0 méter szélességűek lehetnek.

(3) Közműelhelyezés és egyéb műtárgy céljára történő telekalakítás esetén az építési övezetre vonatkozó újonnan kialakítható telek legkisebb terület előírását nem kell figyelembe venni.

(4) Az építési övezet, övezet határa kötelező telekhatárnak tekintendő. Ennek megfelelően az eltérő építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett és nem jöhet létre több építési övezetbe illetve övezetbe sorolt telek.

(5) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(6) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, kialakult telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

13. Közterületet érintő telekalakítási előírások

13. §

(1) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha

- a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,
- b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.

(2) Az (1) pont szerinti közterületi telekhatár-rendezéshez köthető telekalakítás során visszamaradó telekrész önállóan nem beépíthető, a telek kialakítható, de az egyéb építésügyi korlátozás tényét az ingatlan tulajdoni lapjára a telekalakítást engedélyező hatóság döntése alapján be kell jegyeztetni.

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

14. §

(1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítésére közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.

(2) Új magánutakat létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:

- a) az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.

b) a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) Magánúttal nem lehet a telek telektömbön belüli pozícióját megváltoztatni, különösen közbeni telekből saroktelek alakítását eredményező telekalakítás tilos.

(4) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:

- a) nyúlványos telek újonnan akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, és beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybe vett terület határától, — amennyiben előírás (például: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m;
- b) a beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható;
- c) a nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

(5) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet *Az építés általános szabályai*

15. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

15. §

A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

16. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

16. §

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

(2) Előkertek mérete:

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

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

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

- (4) A hátsókert legkisebb mélységének mérete:
- a) A hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél.
 - b) A kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 20. § szerinti eltérésekkel alkalmazandó.
- (5) Elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretén belül elhelyezhető az OTÉK szerinti valamennyi melléképítmény.
- (6) Egyéb ipari gazdasági építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:
- a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetőek el:
 - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100 m² alapterületig,
 - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100 m² alapterületig,
 - b) A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetőek össze.

17. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

17. §

- (1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:
- a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m²-ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
 - b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (3) Egyéb ipari gazdasági területépítési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (4) Településközpont terület építési övezet építési telkein kötelezően zöldfelületi célra használandó területen, elhelyezhető sportpálya és játszótér (vízáteresztő burkolattal, illetve füvesített felülettel), illetve a működtetésükhöz szükséges műtárgyak felszínén és terepszint alatt.

18. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

18. §

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

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

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

(4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de sem a beépíttség, sem a bruttó szinterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető, a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 2. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.

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

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

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

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

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

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

(11) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

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

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

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

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

(14) Kisvárosias és falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételosen sem helyezhetőek el:

- a) ha a rendeltetési-egység kiszolgálására egynél több 3,5 t, vagy annál nagyobb önsúlyú tehergépjármű szolgál,
- b) az 5. mellékletben szereplő tevékenységek kiszolgálására.

(15) Üdülő és lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.

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

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

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

19. Építési vonal alkalmazásának szabályai

19. §

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

(2) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:

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

(3) A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

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

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

(5) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

20. Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

20. §

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

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

21. Általános előírások

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.

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

22. Falusias lakóterület

22. §

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

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

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

(3) A szállás jellegű rendeltetések:

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Kertvárosias lakóterület

23. §

(1) A kertvárosias lakóterület (jelölése: Lke) építési övezetén belül a legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetési egységek.

(3) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az építési övezetben helyezhető el:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) a kerti építmény,
- d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- e) a csapadékvíz gyűjtő,
- f) a zöldséges verem,
- g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

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

(5) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti különleges idegenforgalmi, településközpont terület közvetlenül határosak,

- a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá
- b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(6) Lke-3 jelű építési övezetben melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.

24. Kisvárosias lakóterület

24. §

- (1) A kisvárosias lakóterület (jelölése: Lk) építési övezetén belül a legfeljebb 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Az OTÉK szerinti melléképítmények közül az építési övezetben helyezhető el:
 - a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a közműpótló műtárgy,
 - c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
 - d) a kerti építmény,
 - e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (3) Lk-1 jelű építési övezetben – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén - rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de legfeljebb 8 lakó rendeltetési egységet lehet kialakítani.
- (4) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (5) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.
- (6) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsos) esetén a legnagyobb beépítettség 100%-ra is növelhető. A rendeltetése nem változtatható meg.

25. Településközpont terület

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:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 - f) üzemanyagtöltő állomás a „Vt 3.6” jelű építési övezetben kivételesen,
 - g) 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 80m² telekhányadot kell biztosítani.

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

26. Kereskedelmi szolgáltató terület

26. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (jelölése: Gk) építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

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

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

(5) Gk-2 és Gk-3 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.

27. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület

27. §

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

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

(3) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

28. Egyéb ipari gazdasági terület

28. §

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

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

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

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

29. Különleges infrastrukturális terület

29. §

(1) Különleges infrastrukturális terület (jelölése: Kinf) építési övezetében, a területigényes közmű létesítmények (ivóvízmű, szennyvíz átemelő, gáznyomás szabályzó, transzformátor állomás stb.) építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár stb.) helyezhetők el. Kialakításuk magasabb rendű ágazati előírások szerint.

(2) Pinceszint az építési helyen kívül is létesíthető.

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

30. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

30. §

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

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

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

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

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

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

(7) Tájképvédelmi területen belül, üzemi terület építési övezetének határán – ahol a szabályozási terv telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területét nem jelöli, illetve állategészségügyi egyéb szabályok nem tiltják – legalább kettős fasort kell telepíteni.

31. Különleges idegenforgalmi terület

31. §

(1) A különleges idegenforgalmi terület (jelölése: Ki) építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.

(2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.

(3) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

32. Különleges szennyvíztisztító terület

32. §

(1) Különleges szennyvíztisztító terület (jelölése: Ksz) építési övezetében szennyvíztisztító, szennyvíz átemelő építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár stb.) helyezhetőek el. Kialakításuk magasabb rendű ágazati előírások szerint.

(2) Pinceszint az építési helyen kívül is létesíthető.

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

(4) Hulladékkezelés és -ártalmatlanítás csak olyan területen végezhető, ahol a tevékenységhez tartozó, egyedileg meghatározott vagy annak hiányában 500,0 méteres védelmi övezet lakó épületet nem érint.

33. Különleges rekreációs terület

33. §

Nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező különleges rekreációs terület (jelölése: Krek) építési övezetben a rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport és ezek kiszolgáló létesítményeik helyezhetőek el.

a) Az építési övezetben továbbá elhelyezhetőek közösségi szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi építmények, bemutató terek, valamint a zöldfelületek és vízfelületek

fenntartásához szükséges kiszolgáló építmények. Önálló építményként nyilvános wc, vizesblokk is létesíthető.

b) Toronyszerű építmények, kilátók esetén az épületmagasság 15,0 méter.

34. Különleges turisztikai terület

34. §

(1) A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport (vízi sport is), szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.

(2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.

(3) Az építési övezetben a terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

35. Különleges sport terület

35. §

(1) A különleges sport terület (jelölése: Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.

(2) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények. Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(3) Az építési övezetben rendeltetési egységként egy szolgálati lakás létesíthető.

36. Különleges temető terület

36. §

(1) A különleges temető terület (jelölése: Kt) építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetőek el. Az építési övezetben kivételesen – nem önálló rendeltetési egységként - elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény.

(2) Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méter. Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

37. Hétfélig házas üdülő terület

37. §

(1) Hétfélig házas üdülőterület (jelölése: Üh) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetben pinceszint és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben sportépítmények elhelyezhetőek.

VI. Fejezet
A beépítésre nem szánt területek előírásai

38. Különleges temető terület

38. §

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

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

39. Különleges kegyeleti park terület

39. §

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

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, szabadon álló épület elhelyezéssel.

40. Különleges szennyvíz elhelyezési terület

40. §

(1) A különleges szennyvíz elhelyezési terület (jelölése: K-sz) övezetében a gazdasági területek technológiai szennyvizének engedélyezett elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az övezetben csak a működtetéshez szükséges technológiai építmények helyezhetőek el.

41. Különleges rekultivációs terület

41. §

(1) A különleges rekultivációs terület (jelölése: K-rek) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

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

42. Különleges bánya terület

42. §

(1) A különleges bánya területe (jelölése: K-b) övezetében csak a bányászati tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló épületek helyezhetőek el.

(2) A bányászati tevékenység befejezése után az épületeket el kell bontani, legkésőbb 12 hónapon belül, a tulajdonos kötelezettségére.

(3) Az övezetben folytatott bányászati tevékenység befejezése után, bányászati rekultivációt kell végrehajtani.

43. Különleges horgásztó terület

43. §

(1) A különleges horgásztó terület (jelölése: K-ho) övezetben elhelyezhető épületek szabadidős és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.

(2) A területen önállóan is elhelyezhetőek rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények is. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, szabadon álló épület elhelyezéssel.

44. Közlekedési és közmű területek előírásai

44. §

(1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépitési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépitési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) végezhető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:

- a) gyorsforgalmi út övezete (jelölése: Kö-a): autópálya
- b) I. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-1): összekötő út, gyűjtő út
- c) II. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-2): kiszolgáló út, gyalogút
- d) dülő útövezete (jelölése: Kö-3)
- e) kötöttpályás vasúti közlekedési terület övezete (jelölése: Kö-v)
- f) parkoló terület övezete (Kö-p)

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dülőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.

(6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetve beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

(7) A kötöttpályás vasúti közlekedési területek övezetét a szabályozási terv határolja le.

45. Zöldterület előírásai

45. §

(1) Közpark (jelölése: Z) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),
- b) a terület fenntartásához szükséges épület,
- c) nyilvános wc,
- d) szabadtéri színpad,
- e) vendéglátó épület.

(2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.

(3) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

46. Erdőterület előírásai

46. §

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

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

(2) Védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:

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

(3) Közjóléti erdőterület (jelölése: Ek) övezet előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), továbbá a sportolás és szabadidős tevékenységek építményei (mászófal, lombkorona sétány stb.) amelyek legfeljebb 12,0 m magasságúak lehetnek,
- b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

47. Mezőgazdasági területek előírásai

47. §

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

- a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

- b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
- c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.
- d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- e) az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.

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

(3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben:

- a) nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;
- b) az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni;
- c) épületeket elhelyezni a legalább 3000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 9,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;
- d) önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300 m² építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető;
- e) a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

48. §

(1) Mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként;
- b) a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani;
- c) birtokközpont területén a tulajdonos, vagy a használó részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t;
- d) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, tájképvédelmi területen belül kettős fasorral kell körbevenni.

(2) A mezőgazdasági területek ökológiai hálózat magterületének övezetével, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével, kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetével, országos természetvédelemmel érintett területeken (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető.

48. Természetközeli területek

49. §

- (1) Vásárosnamény város településen a természetközeli területek (jelölése: Tk) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

49. Vízgazdálkodási területek

50. §

- (1) Vízgazdálkodási terület (jelölése: V) övezetében:
- a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepeként alakítható ki.
- b) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Vízgazdálkodási területen általános mezőgazdasági terület (jelölése: VMá) övezetében épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Vízgazdálkodási területen gazdasági erdőterület (jelölése: VEg) övezetében épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) Vízgazdálkodási területen védelmi erdőterület (jelölése: VEv) övezetében épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (5) Vízgazdálkodási területen közjóléti erdőterület (jelölése: VEK) övezetében épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (6) Vízgazdálkodási területen védelmi rendeltetésű terület (jelölése: Vg) övezetében az árvízi védekezéshez kapcsolódó épületet, építményt lehet elhelyezni.

VII. Fejezet *Záró rendelkezések*

51. §

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

52. §

A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.

53. §

Hatályát veszti Vásárosnamény Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2007. (VIII. 24.) önkormányzati rendelete.

Filep Sándor
polgármester

dr. Deák Ferenc
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2019-ben határozott úgy, hogy a megváltozott fejlesztési elképzelések, a település közigazgatási szerepköre és jogszabályi változások miatt új településrendezési tervet készített. A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-2. § - hoz

A rendelet hatályát, alkalmazását és értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

3-6. §-hoz

A közterület és az épített környezet alakítására, a kerítések kialakítására, valamint a táj és természeti környezet alakítására vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza.

7-9. §- hoz

Környezetvédelmi előírásokat tartalmaz, különösen a zaj- és rezgés elleni, a környezeti károk elleni védelem szabályait, valamint a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások összességét.

10-14. § - hoz

A sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat tartalmazza, különösen a közterület, a közművek, a telekalakítás, magánút és a nyúlványos telek szabályai kerültek megfogalmazásra.

15-20. § - hoz

Az építésre vonatkozó általános követelmények kerülnek meghatározásra, részletezve az építési telek alakításának, az előkertek, oldalkertek, hátsókertek, a zöldfelületek kialakításának szabályait, továbbá megfogalmazva az építési telkek beépítésének általános szabályait, az építési vonal alkalmazásának szabályait, illetve az átmenő és kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályait.

21-37. § - hoz

Ezen szakaszok a beépítésre szánt építési övezetek általános szabályait, illetve a az egyes építési övezetek, - úgy mint falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipari gazdasági területek, különleges infrastrukturális terület, különleges mezőgazdasági üzemi terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges szennyvíztisztító terület, különleges rekreációs terület, különleges turisztikai terület, különleges sport terület, különleges temető terület, hétvégiházás üdülő terület - részletes előírásait taglalja.

38-50. §- hoz

E szakaszok a beépítésre nem szánt területeken elhelyezhető építmények speciális szabályairól rendelkeznek, megfogalmazva a különleges temető terület, különleges kegyeleti park, különleges szennyvíz elhelyezési terület, Különleges rekultivációs terület, különleges bánya terület, különleges horgászto terület, közlekedési és közmű terület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület előírásait.

51-53. § - hoz

A záró rendelkezések a hatálybalépésről, hatályon kívül helyezésekről és a rendelet alkalmazásáról rendelkeznek.

Ellenőrizte:
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslatok valamint a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelelnek.

Vásárosnamény, 2024. január 18.



.....
dr. Deák Ferenc jegyző