



# Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához

Jóváhagyott  
dokumentáció



„Módosítások I. -  
2023”

Tervező:

*Labancz András*  
e.v.  
(C-15-4790)

2023.

## KÜLZETLAP

Ibrány Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Jóváhagyott dokumentáció**

„Módosítások I. -2023”

Településrendező tervező:



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

## **TARTALOMJEGYZÉK**

Ibrány Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

**Jóváhagyott dokumentáció**

„Módosítások I. -2023”

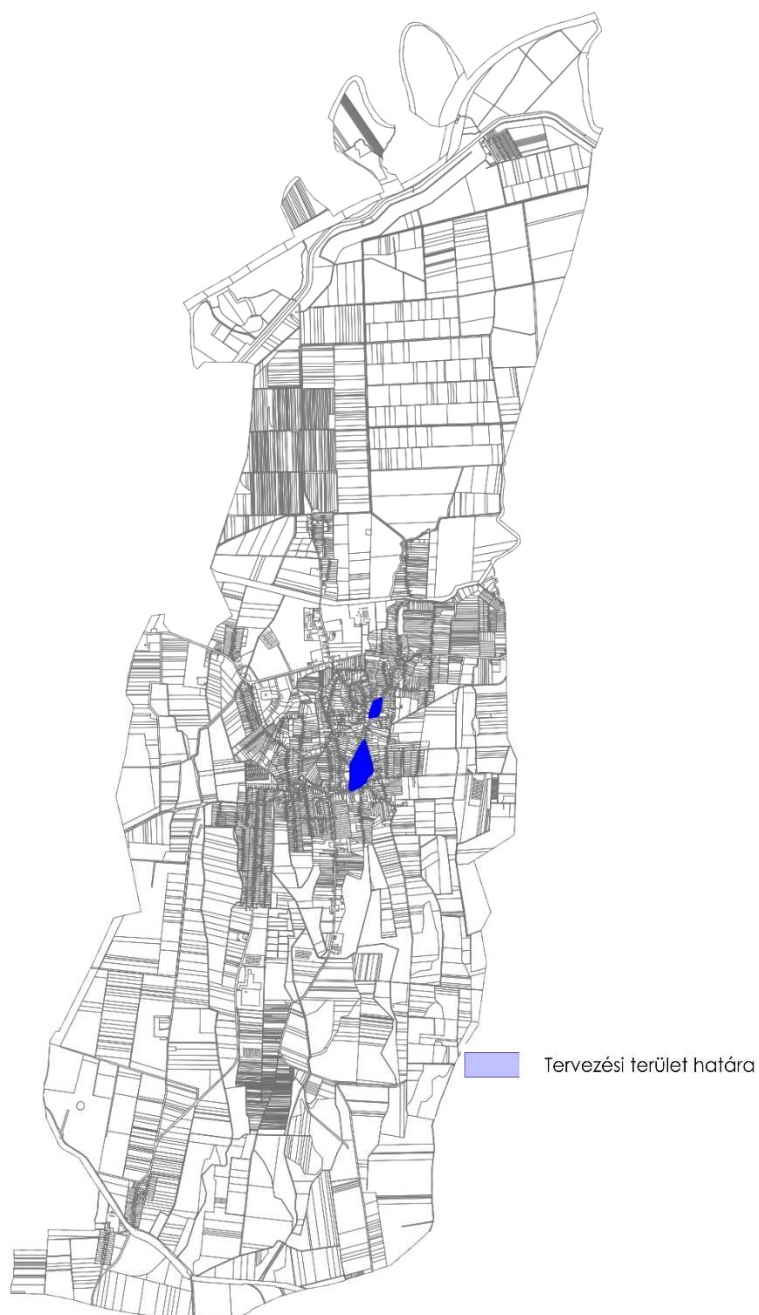
1. Előzmények	4
2. Beavatkozási pont ismertetése	18
3. Településszerkezeti módosítások	23
4. Alátámasztó munkarészek	25
5. Szabályozási módosítások	26

## 1. Előzmények

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

- 198/2008 (XII.09.) számú határozat, Ibrány Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 30/2008 (XII. 19.) számú rendelet, Ibrány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

### 1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

#### 1. beavatkozási pont

Ibrány falusias lakó építési övezeteinek területén.

Falusias lakóterület építési övezetében az építési hely kialakítására vonatkozó szabályok (pl.: előkert, oldalkert, építési telek méretéhez rögzített építési korlát, ...stb.) egyaránt vonatkoznak lakóépületekre és intézményi épületekre is. Ez utóbbiak esetén az eltérő rendeltetés, eltérő szabályokat is igényelhet időnként, az amúgy lakóterületre szabott előírásoktól. Az eltérést az épület típusának fő funkciója, egyedi egyéb jogszabály szerinti elhelyezési kötelezettsége, illetve egyéb tulajdonságok indukálhatják.

*Falusias lakóterületek elhelyezkedése a városszerkezetben*



*Forrás: Saját szerkesztés*

A jelenleg hatályos építési szabályzat a sport, egyházi és oktatási épületek esetén azonos szabályokat állapít meg az építési övezetben elhelyezhető lakóépületekkel együtt.

Jelen módosítás során az építési övezet előírása kiegészítésre kerül, az alábbiak szerint:

*Falusias lakóterület*

*10. §*

1. *A falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek a megengedett max. építménymagassága legfeljebb 7,50 méter.*
  - a. *A falusias lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:*
    - aa) *Lakóépület*
    - ab) *Mező és erdőgazdasági építmény*
    - ac) *Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület*
    - ad) *Szálláshely szolgáltató épület*
    - ae) *Kézműipari építmény*
    - af) *Sportépítmény*
    - ag) *Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület*
  - b. *Melléképületek közül a terület építési helyén belül elhelyezhető:*
    - ba) *Járműtároló*
    - bb) *Tároló építmények (szerszám, tüzelőanyag, kisgép)*
  - c. *Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:*
    - ca) *Közmű becsatlakozási műtárgy*
    - cb) *Közműpótló műtárgy*
    - cc) *Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)*
    - cd) *Háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem*
    - ce) *Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)*
    - cf) *Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop*
2. *Az falusias lakóterületen a 2. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.*
3. *Falusias lakóterületen az építési telek 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részére, csak az adott alövezet legnagyobb beépítettségi mutatójának 10%-kal csökkentett értéke számítható (pl. alövezeti 30% esetén, 20%). A telek 2500 m<sup>2</sup> feletti része a beépíthetőség mértékébe nem számítható be. A sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előírás nem kötelező.*
4. *Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni*
5. *Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor*

engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

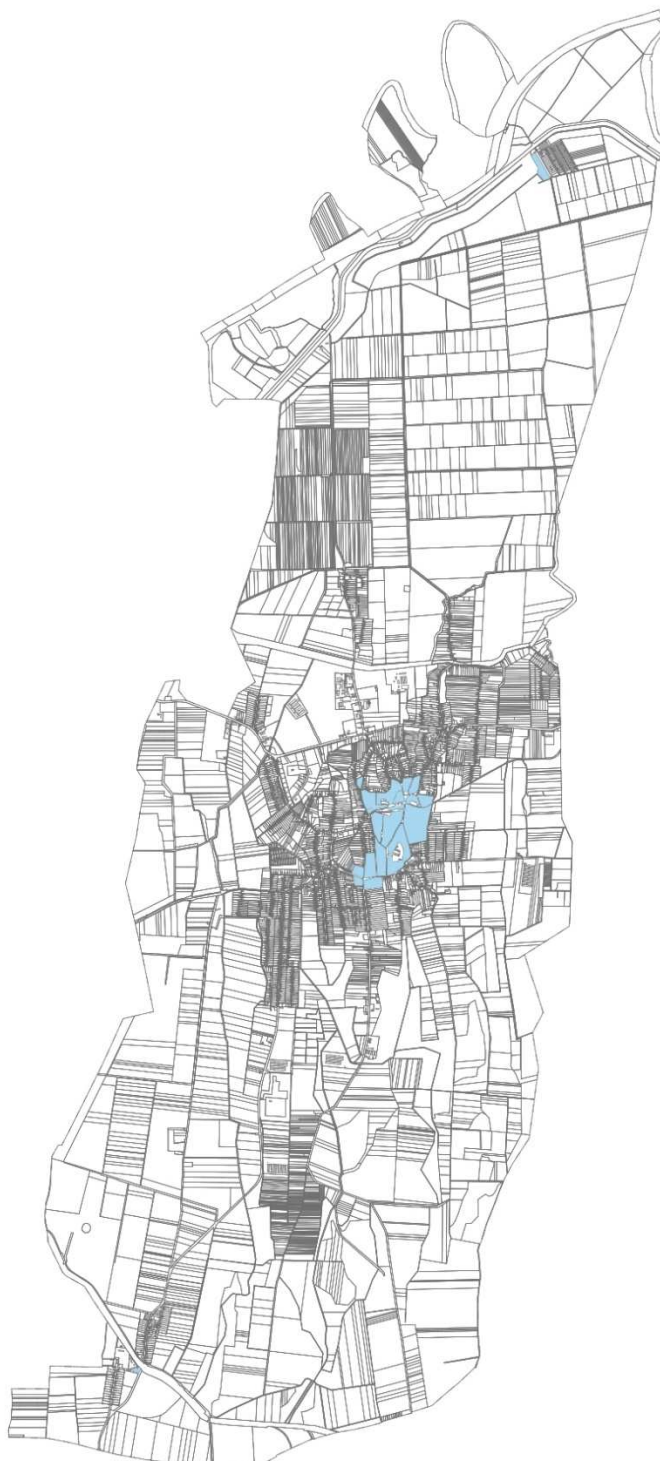
6. Az elő-, oldal-, hátsókert előírásai:
  - a. Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. (EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is) Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete ~~legfeljebb~~ 1,0-10,0 méter közötti, a szabályozási terven rögzítettektől függetlenül.
  - b. Az oldalkertek legkisebb szélessége ~~minden esetben minimum 4,5 méter.~~
    - ba) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 7.§ (11) bekezdés b) pontja szerint;
    - bb) szabadon álló beépítési mód esetén a 7.§ (11) bekezdés b) pontja szerinti, de legalább 3,0 méter;
    - bc) a sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények szabadon álló beépítési épület elhelyezése esetén 3,0 méter;
  - c. A hátsókert legkisebb mérete 5 méter. Ez alól kivételt képeznek azok az építési övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a hátsókert építési határvonalai. (HK= hátsókert kötelező, szabályozási terv szerinti mérete)
7. Az övezetben az utcafronti telekhatártól számított 35,0 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
8. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztérium rendelete szerinti területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
9. A tároló épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló épület építménymagassága legfeljebb 7,50 méter.
10. Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyben maximum két rendeltetési egység – új építés esetén - helyezhető el.

## 2. beavatkozási pont

Ibrány településközponti vegyes terület építési övezeteinek területén.

Településközpont vegyes terület építési övezetében az építési hely kialakítására vonatkozó szabályok (pl.: előkert, oldalkert, építési vonal értelmezése, ...stb.) kiegészítése szükséges. Ezt egyfelől az általánosan alkalmazható szabályok hiánya, illetve építéssel járó Önkormányzati fejlesztések által igényelt követelmények lekötetése igényli.

*Településközpont vegyes területek elhelyezkedése a városszerkezetben*



*Forrás: Saját szerkesztés*



Az építési övezetre vonatkozó normatív érték táblázat a Rendelet 3. mellékletét képezi. A paragrafus azonban az 5. mellékletre is utal. A hiba kiküszöbölésére a (2) bekezdés törlésre kerül, így a ténylegesen információt hordozó táblázatra való utalás marad a rendelkezésben.

Az előírások nem rögzítenek egyedi szabályokat a zártosú beépítési mód esetére. A Rendelet a „Vt-1” jelű építési övezetben zártosú épület elhelyezést tesz lehetővé, azonban kiegészítő előírások nélkül csak az OTÉK előírásai alkalmazhatóak. Ennek egyedivé tétele, az ide vonatkozó előírásokkal történő kiegészítésen, pontosításon keresztül hajtható végre.

Jelen módosítás során az építési övezet előírása kiegészítésre kerül, az alábbiak szerint:

*„Településközpont vegyes terület*

*11. §*

*(1) Településközpont vegyes terület (Vt) jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*

*a) A településközponti vegyes terület építési helyén belül elhelyezhető főépületek:*

*aa) lakóépület*

*ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület*

*ac) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*

*ad) sportlétesítmény,*

*ae) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.*

*b) Az övezet területén nem helyezhető el:*

*ba) zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló létesítmény,*

*bb) termelő kertészeti építmény,*

*bc) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára*

*c) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:*

*ca) Közmű becsatlakozási műtárgy*

*cb) Közműpótló műtárgy*

*cc) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)*

*cd) Háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem*

*ce) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)*

*cf) Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop*

~~*(2) A településközpont vegyes területen a 5. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.*~~

*(3) Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult*

beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 1/2-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön. (EK= kötelező előkert méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is)”

(4) Településközpont vegyes területen a 3. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

(5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó közterület egyaránt előkertes beépítésű, akkor csak a telek keskenyebb része felőli közterület felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen a közterület vonalán is kiépülhet.

(7) „Vt-5” jelű építési övezetben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha a tényleges építmény magassága nem éri el 6,0 métert, akkor az oldalkert mérete 4,5 méterre csökkenthető.

(8) Ibrány – Tiszapart elnevezésű „Vt-2” jelű építési övezetben az előkert mélysége 5,0 méter mely egyben nem kötelező építési vonal.”

(9) A „Vt-1” jelű építési övezetben, a zárt sorú beépítési mód egyedi szabályai a következők:

a) Zárt sorú beépítési módban a szomszédos telek felé a tetőfelület nem lejtethet, ha az az építési telek építési oldalán, illetve ha az a hátsó telekhatáron helyezkedik el.

b) Amennyiben a határfal a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méterre esik, a tetőfelület a hátsókert irányába is lejtethet.

c) Zárt sorú beépítési módú és eltérő beépítési módú építési övezet határán, a szomszédos telek felé néző határfalat nem kötelező tűzfalként kialakítani, amennyiben az nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik.

d) Az építési helyen belül az utcafrontra néző homlokzattól 8 méteren túl és az oldalsó telekhatártól mért 4,5 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével - elhelyezni nem lehet.

e) Ha az építési telek legalább 22,0 méter széles, a 4,50 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útcsatlakozást, áthajtást biztosítania.

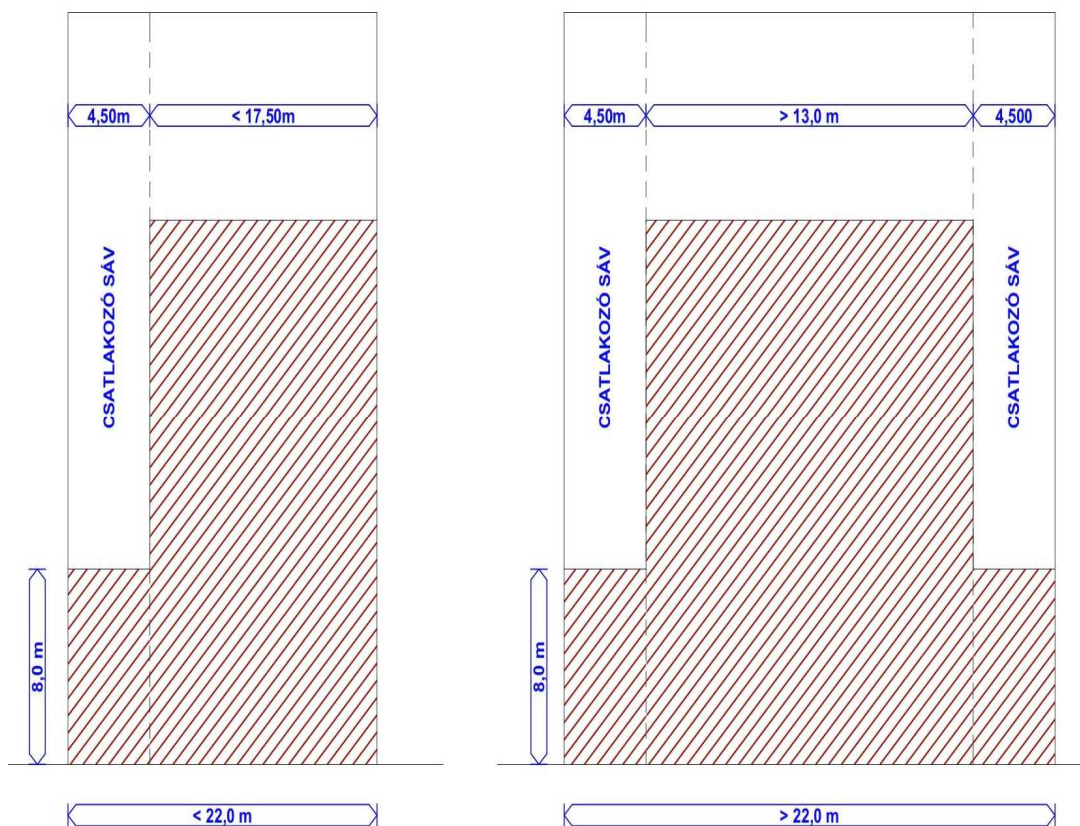
(f) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben, saroktelken hézagosan zárt sorú épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

(g) A sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete 1,0-10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.

(h) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(i) A hézagosan zárt sorú beépítési módot jelenti: ahol legalább 3 m oldalkert tartásával tömör vagy áttört kerítés szakasszal, kapuval, kapuzattal és hézaggal, valamint közterületről közvetlenül elérhető ügyfélparkolóval megszakad a beépítés az építési helyen belül az oldalhatárok mentén, vagy a telek középső részén”

1. függelék a 30/2008. (XII.19) önkormányzati rendelethez  
**Zárt sorú beépítés megértését segítő ábra**



### 3. beavatkozási pont

Az elmúlt időszak számos telekalakítási kérdés esetén tárt fel hiányosságot a Rendelet esetében, amely az egyértelműséget és a használatot akadályozza, alkalmazása során. Ezen problémák kiküszöbölésére az eddig felmerült telekalakítási problémák megoldásaira adott tervezetek az alábbiak:

Meglévő telekalakítási szabályok pontosítása, kiegészítése az alábbi esetekre vonatkozóan:

- ha a szabályozási terven a szabályozási vonal meglévő épületen halad keresztül és a közterület szélesítésre irányul:

*„Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái 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 vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.”*

#### 4. beavatkozási pont

Belterületen, a Lehel utca – Szegfű utca – Liliom utca – Szabolcs utca által határolt telektömb.

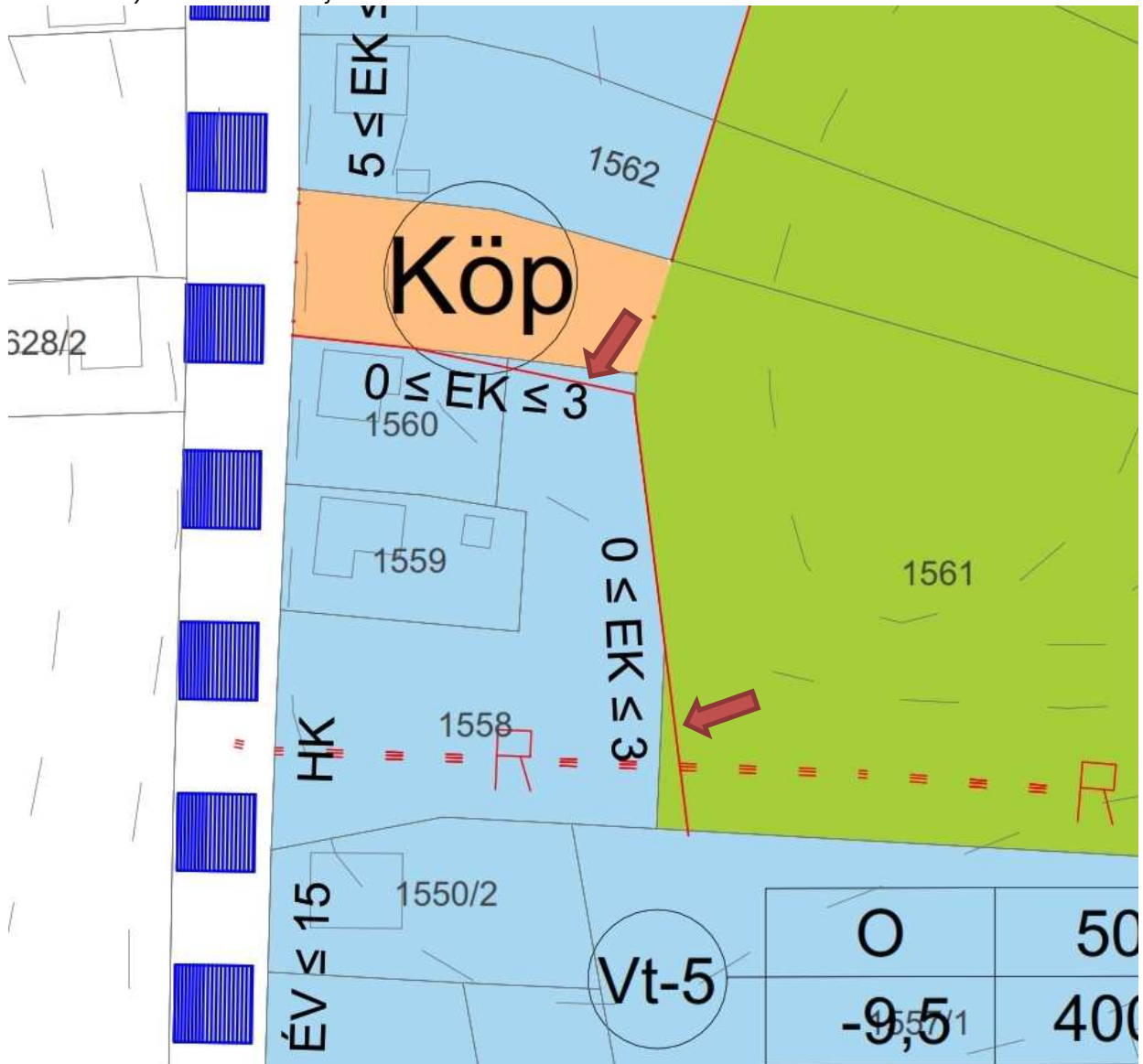


*Forrás: E közmű*

Az érintett tömb belsejében elhelyezkedő Városliget területe a szabályozási tervnek „megfelelően” került folyamatos kialakításra. Egyes esetekben a közterület/magánterület határvonala pontosan a szabályozási tervet követi, a kialakuló ingatlan határok egybeesnek.

Egyes helyeken – pl.: a 1560, 1558 hrsz-ek esetében – a kialakított telekhatárok nem pontosan fedik a szabályozást.

*Eltérő szabályozási vonal és az újonnan kialakult telekhatárok*

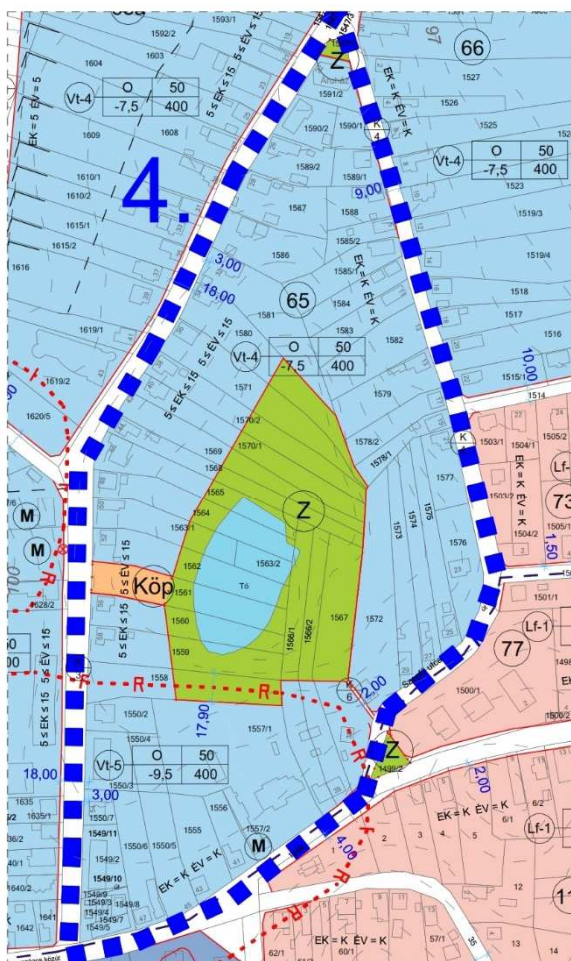


*Forrás: Saját szerkesztés*

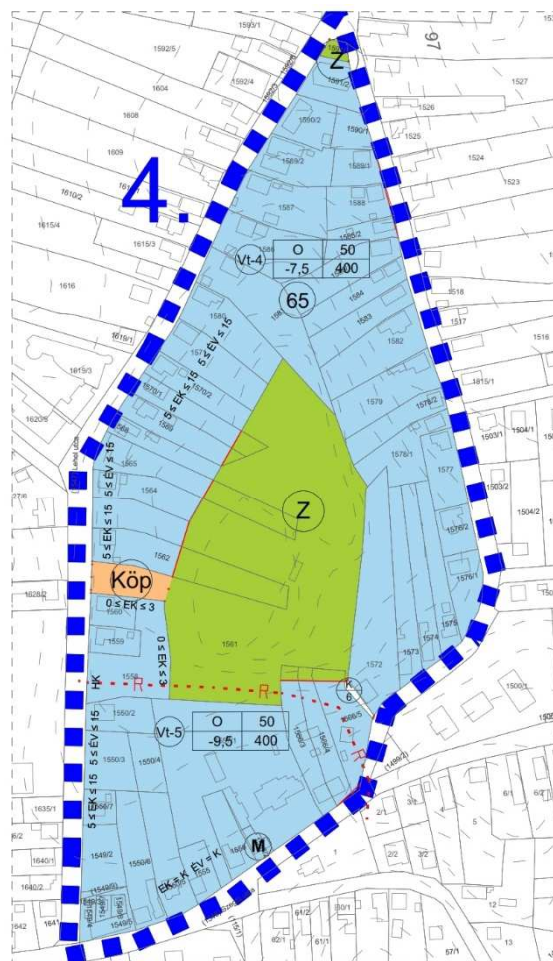
Ezért jelen módosítás során a már kialakult közterületi/magánterületi határokon a szabályozási vonalak (mint már meglévő határvonalak) törlésre kerülnek, mivel ezeken a helyeken már nincs rájuk szükség. Azokon a helyeken ahol a szabályozási vonalak a kialakult telekhatárt nem követik pontosan – de már a kialakult telekhatár egyben közterület/magánterület határvonala is - ott a szabályozási vonalak elhagyásra kerülnek, a létrejött állapotot kialakultnak tekintve.

A szabályozott szélesség átlagos csökkenése a szakasz mentén 6,45%.

Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

A módosítás további tárgya a 1558, 1559 és 1560 hrsz-eken az előkert hátsókert elhelyezkedésének rendezése, a meglévő Városligetre néző új épület állomány, térfal kialakulásának elősegítése, a közterület használatának átalakítása. A hátsókert jellegű terület előtérbe helyezése, épített környezetének alakítása.

## 5. beavatkozási pont

Belterületen az Árpád utca – Hősök tere – tervezett út (1295 hrsz) által határolt telektömbben.



*Forrás: E közmű*

A 2. beavatkozási pontban a város településközponti vegyes területeire érvényes kiegészítő szabályok tervezettek, melyek az építési helyet befolyásolják. Jelen módosítás során ehhez kötődően – szintén építési helyet érintően – az érintett telektömbben építési hely kijelölése történik, amelynek rajzi megjelenítése a szabályozási tervlap módosításával jár.

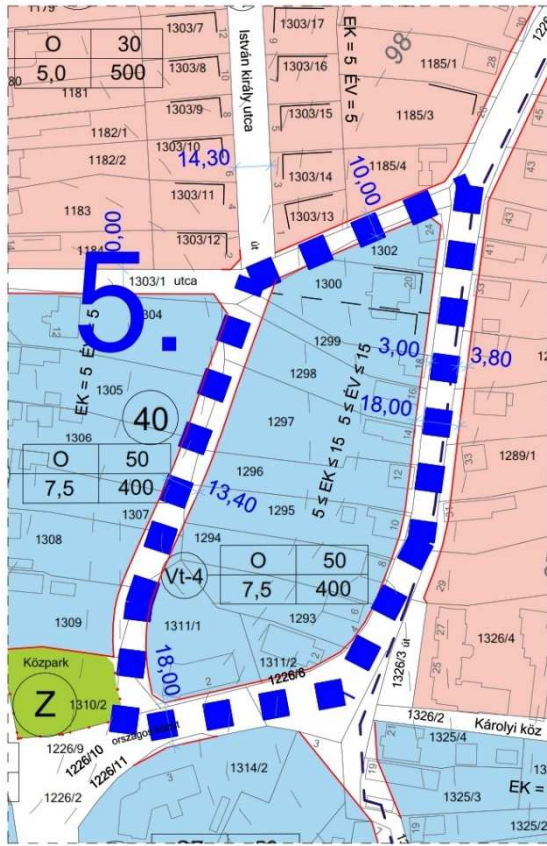
A 1293/1, 1294/1-2, 1295/1 hrsz- ú ingatlanokon tervezett kereskedelmi létesítmény közlekedési kapcsolatát biztosító belső közlekedési folyosó – az előzetes egyeztetések alapján – az északi telekhatár mentén tud létrejönni (útcsatlakozási távolságok, ...stb.). Ezért szükséges az építési hely elmozdítása, rögzítése.

Az érintett ingatlanokra tervezett beruházás épület elhelyezésének egyértelműsítése szükséges, mert:

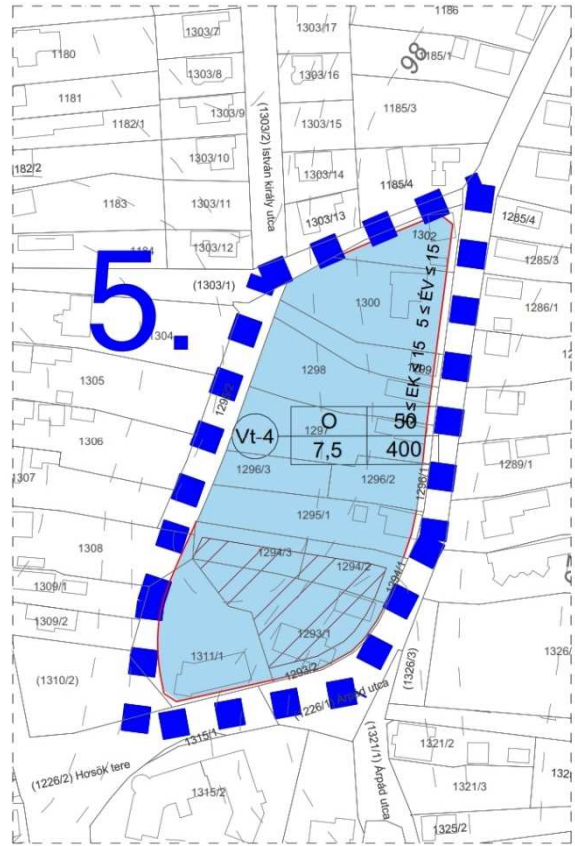
- az északabbra elhelyezkedő ingatlanok oldalhatáron álló elhelyezése az északi telekhatárt preferálja,
- a déli oldalon a 1311/1 hrsz-ú ingatlanon szabadon álló épület elhelyezés van.



Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



Hatályos terv részlete!





Módosított terv részlete!

Beépítési koncepció a tervezett fejlesztésre



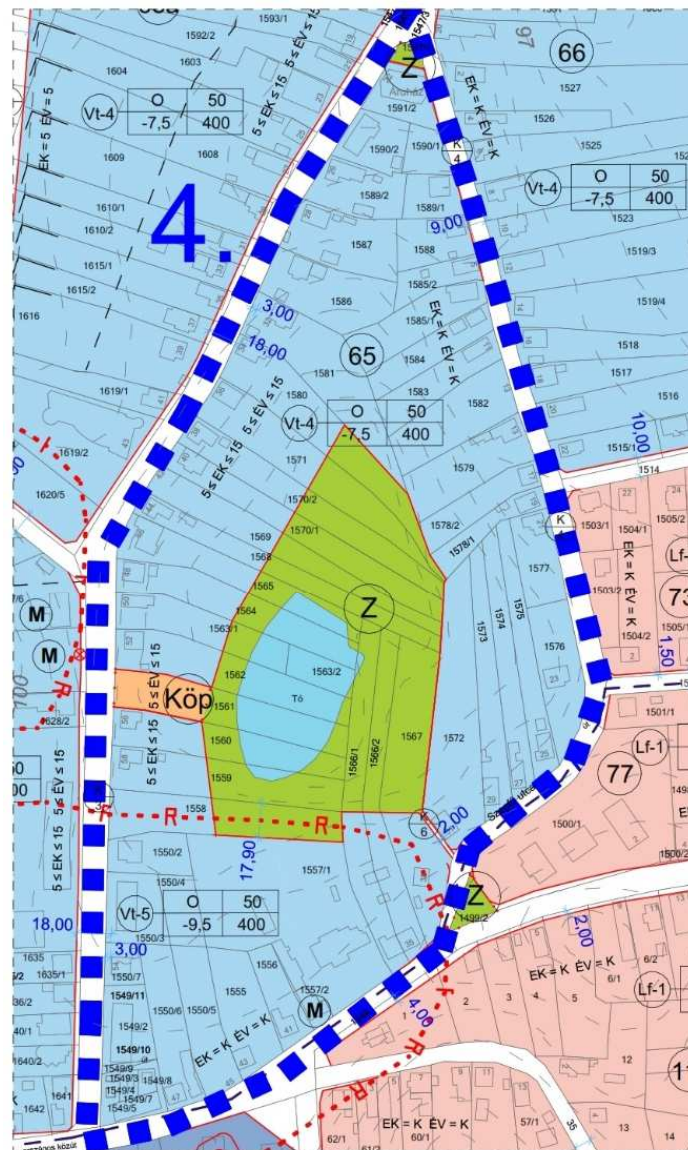
2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Ibrány város közigazgatási területén belül a falusias lakó építési övezetek területe.	Falusias lakóterület építési övezetében az építési hely kialakítására vonatkozó szabályok (pl.: előkert, oldalkert, építési telek méretéhez rögzített építési korlát, ...stb.) egyaránt vonatkoznak lakóépületekre és intézményi épületekre is. Ez utóbbiak esetén az eltérő rendeltetés, eltérő szabályokat is igényelhet időnként, az amúgy lakóterületre szabott előírásoktól.	- beépített terület	- Falusias lakó terület építési övezet (Lf)	n.a.	n.a.	- Falusias lakó terület építési övezet (Lf)	n.a.	n.a.	Az építési szabályzat szövegét érintő módosítás
							<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:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
									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

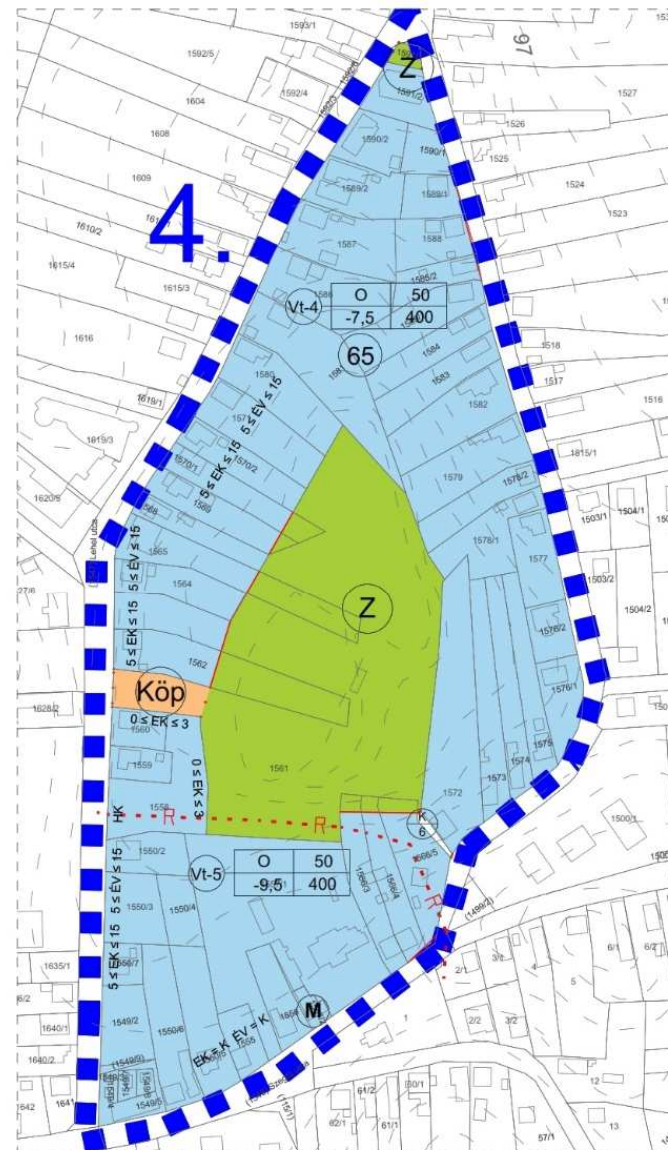
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés			
2.	Ibrány város közigazgatási területén belül a településközpont vegyes építési övezetek területe.	Településközpont vegyes terület építési övezetében az építési hely kialakítására vonatkozó szabályok (pl.: előkert, oldalkert, építési vonal értelmezése, ...stb.) kiegészítése szükséges.	- beépített terület	- Településközpont vegyes építési övezet (Vt)	n.a.	n.a.	- Településközpont vegyes építési övezet (Vt)	n.a.	n.a.	Az építési szabályzat szövegét érintő módosítás			
							<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: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.	
												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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
<b>3.</b>	Építési telkek területei a közigazgatási területen belül, általános jelleggel.	Az építési ingatlanokra vonatkozó egyedi szabályok telekalakítási szabályok felülvizsgálata és módosítása meglévő épületállománnyal rendelkező ingatlanok esetén, egyedi telekalakítási szabályok rögzítése	- beépített terület	- kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke) - falusias lakóterület építési övezete (Lf) - településközpont vegyes terület építési övezete (Vt) - gazdasági területek (Gip, Gksz)	n.a.	n.a.	- kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke) - falusias lakóterület építési övezete (Lf) - településközpont vegyes terület építési övezete (Vt) - gazdasági területek (Gip, Gksz)	n.a.	n.a.	Az építési szabályzat szövegét érintő módosítás
<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:	A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.		
							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		

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (nm)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (nm)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Belterületen, a Lehel utca – Szegfű utca – Liliom utca – Szabolcs utca által határolt telektömb.	Építési helyet befolyásoló előírások módosítása és szabályozási vonal igazítása meglévő telekhatárokhoz, kialakult használatához, tervezett fejlesztés területének biztosítása	- beépített és nem beépített terület	- Településközponti vegyes építési övezet (Vt) - Közlekedési terület övezete – parkoló (Köp)	0,0 41,0	n.a. n.a.	- Településközponti vegyes építési övezet (Vt) - Közlekedési terület övezete – parkoló (Köp)	41,0 0,0	n.a. n.a.	A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre (Étv. 8.§ (2a) bekezdés szerint).



Hatályos terv részlete!

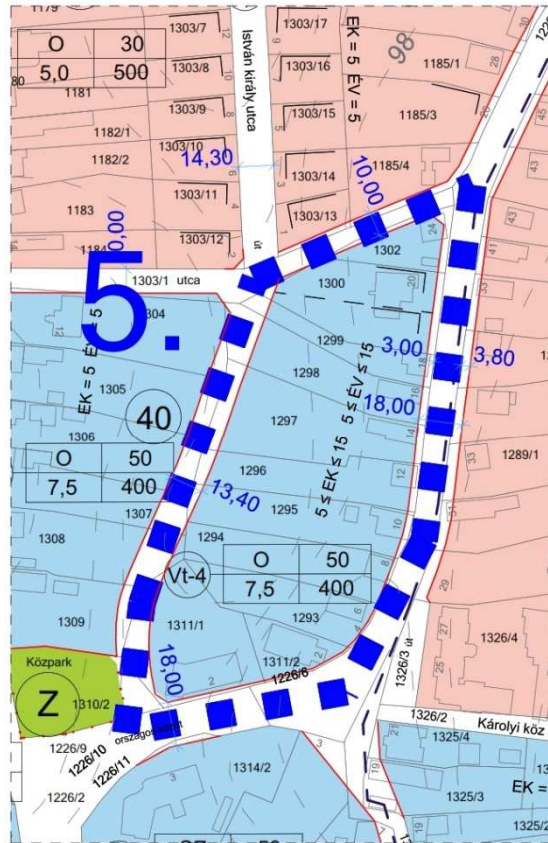


Módosított terv részlete!

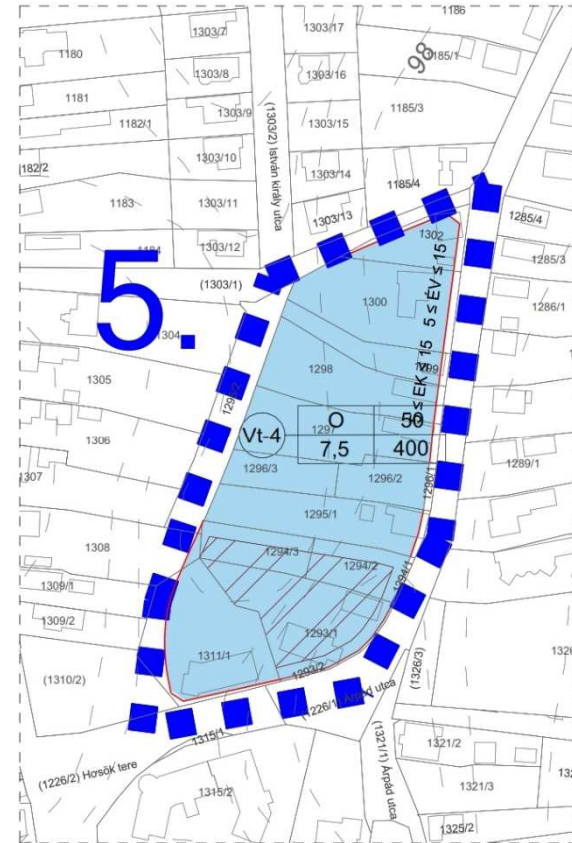
HATÁSOK

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: Ismert régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben található.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.	
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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Belterületen az Árpád utca – Hősök tere – tervezett út (1295 hrsz) által határolt telektömbben.	Építési hely szabályozási tervlapon történő megjelenítése, tervezett beruházás támogatása.	- beépített terület	- Településközponti vegyes építési övezet (Vt)	n.a.	n.a.	- Településközponti vegyes építési övezet (Vt)	n.a.	n.a.	Építési hely szabályozási tervlapi megjelenítése.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK

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: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.	
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**

#### **3.1. Településszerkezeti tervmódosítás határozata 198/2008 (XII.09.)**

**Ibrány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
193/2023. (VIII.14.) KT. számú  
határozata**

**Ibrány Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításáról**

A Képviselő-testület:

1. A Labbancz András e.v. T-06/2023. munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti fedvénytervet a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

.....  
**Trencsényi Imre**  
**polgármester**

.....  
**Dr. Dóka Zoltán**  
**jegyző**

Ibrány, 2023. augusztus 14.

.....  
**Dr. Dóka Zoltán**  
**jegyző**

1. melléklet a 193/2023 (VIII.14.) kt. számú határozathoz





#### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési 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.
2.	Környezetalakítási 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.
3.	Közlekedési 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.
4.	Közművek	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.
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 a terület-felhasználást és a műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti a módosítás.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás, 1,0ha-t meghaladó méretben nem tervezett.

##### 4.1. Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településképi kialakult jellegét. A Ibrány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (X. 31.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

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

Új beépítésre szánt terület az 1997. évi LXXVIII. tv. 8.§ (2a) bekezdése alapján nem jön létre.

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete:

#### **IBRÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 20/2023 (VIII.15.) önkormányzati rendelete**

##### **Ibrány Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 30/2008 (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

- külön önkormányzati rendeletben partnerségi egyeztetésre megjelölt partnerek, valamint
- az állami főépítési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal

valamint Ibrány Város Képviselő Testületének 14/2017 (V. 31.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1.§ Ibrány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 30/2008 (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.) I. fejezet 1. § c) pontja helyébe a következő lép:**

„valamint a T-3.b-I., T-3.b-III-1, T-3.b-III-2., T-3.b-IV-1, T-3.b-IV-2, T-3.b-IV-3, T-3.b-IV-4, T-3.b-IV-5, T-3.b-IV-6, T-3.b-IV-7., T-3.b-V. T-3m jelű szabályozási tervlapfedvények és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.”

#### **2. § A Rendelet 7. § (11) bekezdése helyébe a következők lépnek:**

„a) Előkertek:

aa) A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni.

ab) A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak: ek= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.

b) Oldalkertek: Lakóterületen belül az oldalkertek mérete az előírt megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke, szabadon álló beépítés esetén az 50 %-a.

c) Hátsókertek:

ca) Lakóterületen, területen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 méter.

cb) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 60 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 60 m-en túli telekrész nem tekinthető építési helynek – amennyiben a szabályozási terveken másként nem

került jelölésre - azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg.

d) A 6 méternél magasabb műsorszóró, átjátszó bázisállomások, szélkerekek, reklámhordozó oszlopok, antennák az alábbi feltételekkel helyezhetőek el:

da) Külterületi védett (bármilyen természetvédelmi) oltalom alatt álló területen berendezések sem önállóan, sem más berendezésekhez kapcsolva nem helyezhetőek el. Kivételt képez a meglévő berendezések cseréje, kiegészítése, illetve meglévő építményre új berendezések telepítése.

db) Belterületen a 10 méternél magasabb berendezések önálló szerkezetű építményként (torony) újonnan nem helyezhetőek el.

dc) [6]

dd) [7]

de) [8]"

### **3.§ A Rendelet 10.§ (3) bekezdése helyébe a következő lép:**

„Falusias lakóterületen az építési telek 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részére, csak az adott övezet legnagyobb beépítettségi mutatójának 10%-kal csökkentett értéke számítható (pl. övezeti 30% esetén, 20%). A telek 2500 m<sup>2</sup> feletti része a beépíthetőség mértékébe nem számítható be. A sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előírás nem kötelező.”

### **4.§ A Rendelet 10.§ (6) bekezdése helyébe a következő lép:**

„(6) Az elő-, oldal-, hátsókert előírásai:

a. Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. (EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is) Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete 1,0-10,0 méter közötti, a szabályozási terven rögzítettektől függetlenül.

b. Az oldalkertek legkisebb szélessége:

ba) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 7.§ (11) bekezdés b) pontja szerint;

bb) szabadon álló beépítési mód esetén a 7.§ (11) bekezdés b) pontja szerinti, de legalább 3,0 méter,

bc) a sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények szabadon álló beépítési épület elhelyezése esetén 3,0 méter; amennyiben a tényleges építménymagasság nem haladja meg a 6,0 métert.

c. A hátsókert legkisebb mérete 5 méter. Ez alól kivételt képeznek azok az építési övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a hátsókert építési határvonalai. (HK= hátsókert kötelező, szabályozási terv szerinti mérete)"

### **5.§ A Rendelet 11.§-a kiegészül egy (5) bekezdéssel:**

„Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenő telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

**6.§ A Rendelet 11.§-a kiegészül egy (6) bekezdéssel:**

„Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó közterület egyaránt előkertes beépítésű, akkor csak a telek keskenyebb része felőli közterület felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen a közterület vonalán is kiépülhet.”

**7.§ A Rendelet 11.§-a kiegészül egy (7) bekezdéssel:**

„Vt-5” jelű építési övezetben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha a tényleges építmény magassága nem éri el 6,0 métert, akkor az oldalkert mérete 4,5 méterre csökkenthető.”

**8.§ A Rendelet 11.§-a kiegészül egy (8) bekezdéssel:**

„Ibrány – Tiszapart elnevezésű „Vt-2” jelű építési övezetben az előkert mélysége 5,0 méter mely egyben nem kötelező építési vonal.”

**9.§ A Rendelet 11.§-a kiegészül egy (9) bekezdéssel:**

„A „Vt-1” jelű építési övezetben, a zárt sorú beépítési mód egyedi szabályai a következők:

a) Zárt sorú beépítési módban a szomszédos telek felé a tetőfelület nem lejt, ha az az építési telek építési oldalán, illetve ha az a hátsó telekhatáron helyezkedik el.

b) Amennyiben a határfal a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méterre esik, a tetőfelület a hátsókert irányába is lejt.

c) Zárt sorú beépítési módú és eltérő beépítési módú építési övezet határán, a szomszédos telek felé néző határfalat nem kötelező tűzfalként kialakítani, amennyiben az nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik.

d) Az építési helyen belül az utcafrontra néző homlokzattól 8 méteren túl és az oldalsó telekhatártól mért 4,5 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével - elhelyezni nem lehet.

e) Ha az építési telek legalább 22,0 méter széles, a 4,50 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útcsatlakozást, áthajtást biztosítani.

(f) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben, saroktelken hézagosan zárt sorú épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

(g) A sport, az egyházi, az egészségügyi, az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete 1,0-10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.

(h) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(i) A hézagosan zárt sorú beépítési módot jelenti: ahol legalább 3 m oldalkert tartásával tömör vagy áttört kerítés szakasszal, kapuval, kapuzattal és hézaggal, valamint közterületről közvetlenül elérhető ügyfélparkolóval megszakad a beépítés az építési helyen belül az oldalhatárok mentén, vagy a telek középső részén”

**10.§ A Rendelet kiegészül a 4/A. § előírásaival:**

„4/A. §

A telekalakítás egyedi szabályai

Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái 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 vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.”

**11.§ A Rendelet kiegészül jelen rendelet 1. mellékletével.**

**12.§ A Rendelet kiegészül jelen rendelet 1. függelékével.**

**13.§ A Rendelet 11.§ (2) bekezdése hatályon kívül helyezve.**

**14.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.**

.....

**Trencsényi Imre**  
**polgármester**

.....

**Dr. Dóka Zoltán**  
**jegyző**

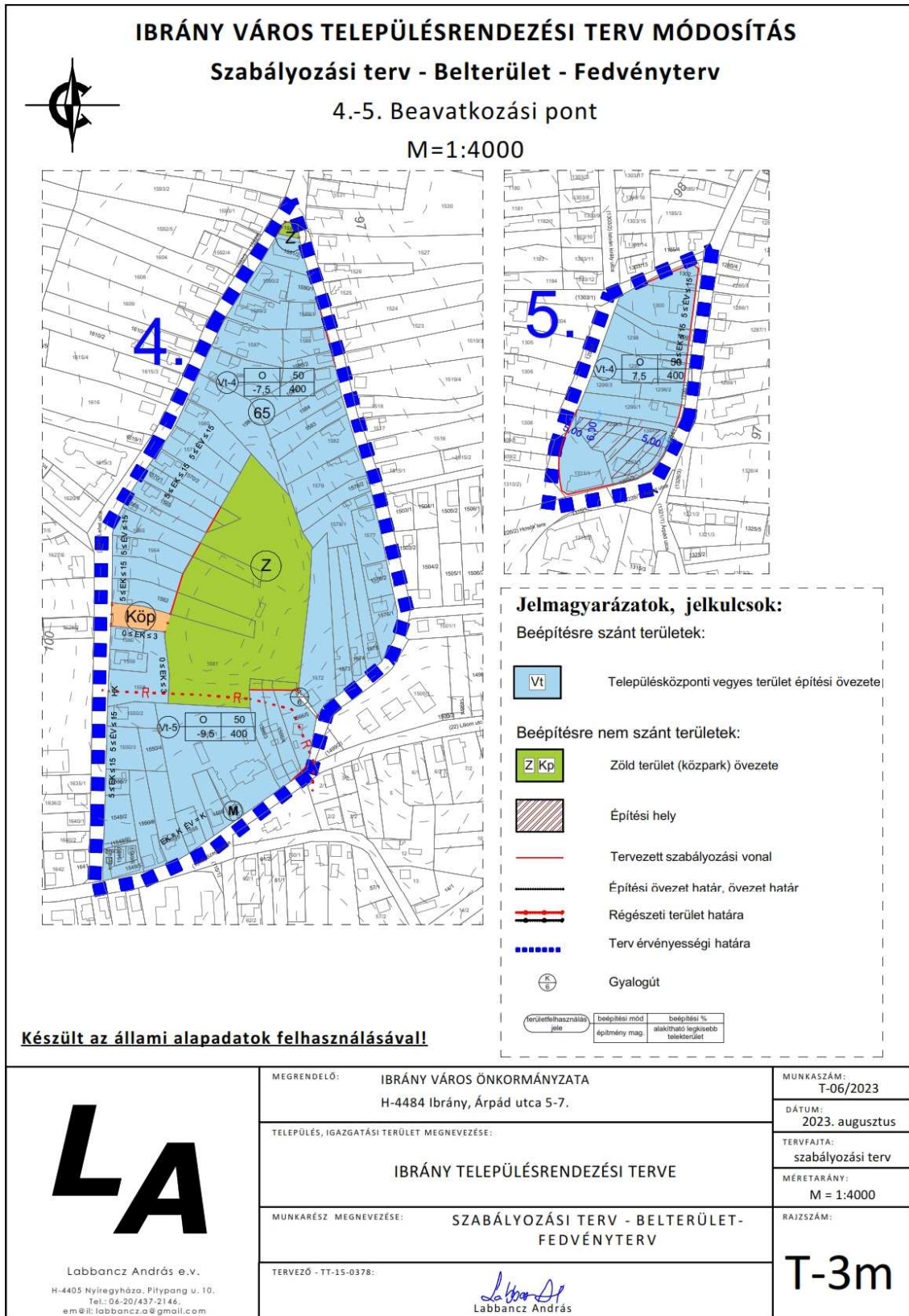
A rendelet kihirdetve: 2023. augusztus hó 15. napján

.....

**Dr. Dóka Zoltán**  
**jegyző**

Ibrány Város Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

1. melléklet a 20/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez  
„16. melléklet a 30/2008 (XII. 19.) önkormányzati rendelethez



1. függelék a 20/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez

„1. függelék a 30/2008 (XII. 19.) önkormányzati rendelethez

### Zártsorú beépítés megértését segítő ábra

