

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

17/2008. (XI. 26.) önkormányzati rendelethe

Nyírábrány Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Nyírábrány Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzatokról szóló 1997. évi CXXXIV. tv.-el módosított 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében, az e tv. 16.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bek. a.) pontjában kapott hatáskörében az alábbi rendeletet alkotja.

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése szerint: “A helyi önkormányzat feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal.” A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy “a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot”.

NYÍRÁBRÁNY NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A nagyközség igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a település helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) ¹Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- Sz-1K Külterület szabályozási terv	M= 1:10 000
- Sz-2m Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000
- Sz-1 Határátkelő felvezető szakaszának szabályozási terve	M= 1: 4 000

¹ Módosította a 11/2010. (IX. 08.) önkormányzati rendelet.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

2. §

- (1) A nagyközség igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

L	lakóterületek
V	vegyes területek
G	gazdasági területek
K	különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

KÖ	közlekedési területek
Z	zöldterületek
E	erdő területek
M	mezőgazdasági területek
V	vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

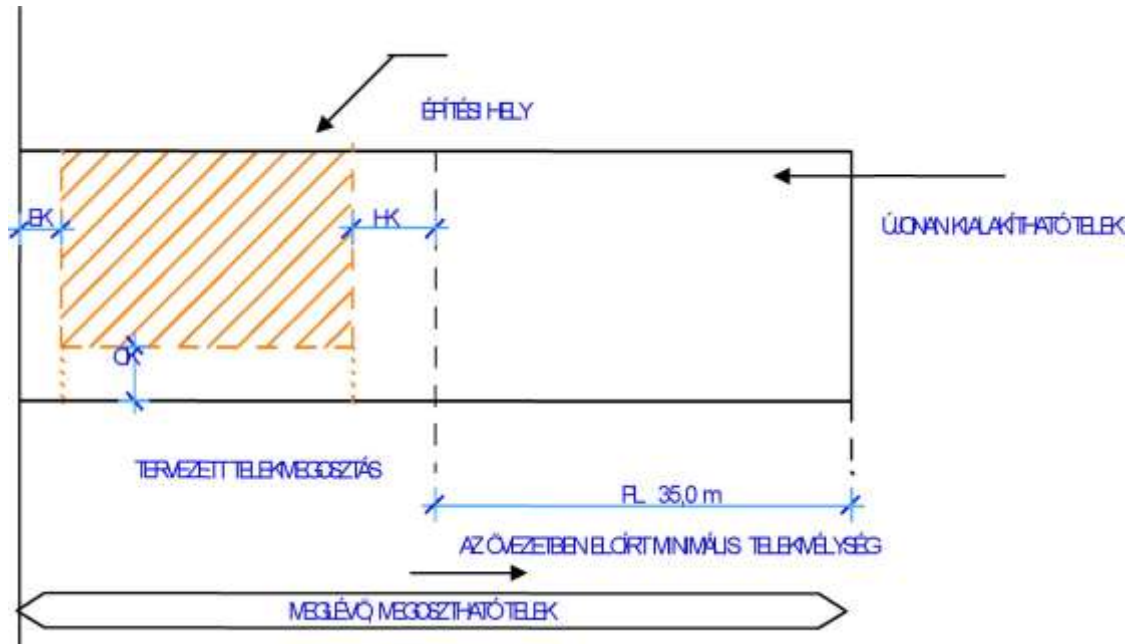
A telekkiosztás, telekrendezés általános helyi előírásai

3. §

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet. Az előírt telekterület betartása mellett, ha másként a telek egyébként nem lenne megosztható, az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.
- (3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
- (a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét

és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókeret figyelembe véve kell meghatározni.

- (b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az övezetben előírt számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



- (4) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. (A telek nyúlványos része legalább 3 m szélességű kell, hogy legyen. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.
- (5) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (6) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4. §

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Belterületen állattartó épület lakás (lakó rendeltetési egység) nélkül nem építhető.
- (2) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, személygépkocsinként min. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (3) Az építési hely kijelölésére vonatkozó szabályokat az építési övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
- (4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáronálló beépítést enged meg, saroktelkek vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult élőkért mélység biztosításával, az építési oldaltól telekhatártól minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.
- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (6) Az épület elhelyezés egyéb szabályai:
 - a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól „csurgó „távolságra (max. 1,0 m) kell elhelyezni.
 - b) Előkertes beépítési mód esetén az utca felőli kötelező építési vonal az előkert belső (építési helyhez csatlakozó) vonalával egyezik meg.
 - c) Az Lf, FL, és Lke, KLE, lakóövezetekben, valamint a Vt, TV vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.
 - d) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a

rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.

- e) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5. §

Lakóházakra telekvéggel forduló telkek beépítése:

- a) A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- b) Az építési hely a hátsó telekhatárnál a szemközti utcaoldalon előírt előkert mérettel egyezzen meg.
- c) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett, legalább 20 %-ban tömör kerítéssel lezárni.
- d) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 20 méteren belül nem helyezhetők el.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

6. §

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekredezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti. A meglévő, övezeti előírásokban meghatározottnál kisebb méretű, területű telkek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetők.
- (3) ²
- (4) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
- b) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.

² Hatályon kívül helyezte a 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan 2016. december 17-től.

- c) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása

7. §

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-1	Falusias lakóterület
FL-3	Falusias lakóterület - a határforgalom miatti külön előírásokkal
KEL-1	Kertvárosias lakóterület, szabadonálló álló beépítéssel
Lke-1	Kertvárosias lakóterület

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások.

8. §

- (1) ³
- (2) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el.

Lf-1 építési övezet Falusias lakóterület

9. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1-el jelölt általános falusias, többségében családiházias lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek, és legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.⁴
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

³ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

⁴ A bekezdés második mondatát hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

- Lakóépület
- Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- kézműipari építmény: önálló rendeltetési egységként is, ha területigénye nem haladja meg a normatív telekméret 2-szeresét, tehergépjármű forgalma a napi két fordulót,
 - helyi igazgatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület az alapfokú ellátás céljára, illetve oktatási épület ágazati előírás szerint,
 - sportépítmény: nézőközönséget nem vonzó, szabadtéri sportolási lehetőséget korlátozottan biztosító (max. szabványos röplabda pálya mérettel),
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló. Az épületeket a kialakult utcaképnek megfelelően 3,0, vagy 5,0 m méter előkertet hagyva kell elhelyezni.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépített-sége %	
Oldalhatáron Álló	Lf-1	1200	16	-	30	4,5

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

FL-3 építési övezet **Falusias lakóterület - a határforgalom miatti külön előírásokkal**

10. §

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven FL-3-al jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet 4,5- 5,5 m közötti épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakókörnyezetet nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Egy ingatlanon legfeljebb 4 rendeltetési egységet lehet elhelyezni.

- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- c) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, a kialakult állapotnak megfelelően előkertes beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telek méreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	FL-3	900	16	50	30	4,0-5,5

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (8) ⁵

KEL-1 építési övezet
Kertvárosias lakóterület, szabadonálló álló beépítéssel

11. §

- (1) Az övezetbe a 48. sz főút mellett tervezett kereskedelmi- ellátó centrumot körbevevő domboldalon kialakuló, megjelenés- tájkép-alakítási szempontból is kiemelt fontosságú lakóterület tartozik.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 4,0- 5,5 m közötti

⁵ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

építmény magasságú épületek, elhelyezésére szolgál.

(3) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Legfeljebb 4 lakásos lakóépület
- Üdülőépület
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
- Igazgatási épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Sportlétesítmény
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
- Szállóhely szolgáltató épület

(4) ⁶

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telék						Előírt min-max. építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	KEL-1	900	25	30	30	4,0- 5,5

(6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

Lke-2 építési övezet Kertvárosias lakóterület

12. §

(1) A övezetbe a településközpont vegyes területet körülvevő lakóterületek többsége tartozik, a kastélyparkhoz kapcsolódó lakótelkeken ökológiai zóldsáv kialakításával.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól. Tekintettel arra, hogy a rendelet eredeti szövegében feltehetően elírásból adódóan a 11. §-hoz két (3) bekezdés tartozott, a településképi elemeket tartalmazó „második” (3) bekezdés – helyesen a (4) bekezdés – került hatályon kívül helyezésre azt ezt követő bekezdések helyes átszámozása mellett.

- (2) Az egy telken megvalósuló, elhelyezhető rendeltetési egységek száma max. 4.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény
 - üzemanyagtöltő
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, a kialakult állapothoz igazodó, az adott utcára jellemző mélységű előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (5) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni.
- (6) Az övezet telkeinek hátsó végén a kastélyparktól, az Sz-2-es tervlapon feltüntetett, méretezett sávon belül, növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor vagy üvegház, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények nem helyezhetők el.
- (7) A (6)-ben említett területet övezeten belüli mezőgazdasági területként, kertgazdálkodásra lehet használni, (túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést lehet folytatni). A terület min. 20%-át elszórt, a telek területén egyenletesen megoszló fásítással kell kialakítani.

Az építési telek						legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség %	
Oldalhatáron álló	Lke-2	900	14	-	30	4,5

II. VEGYES TERÜLETEK

Általános előírások

13. §

- (1) Nyírábrány területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

TV-1 Településközpont vegyes terület, oldalhatáron álló, előkertes beépítéssel.

Vt-2 Településközpont vegyes terület, oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítéssel.

(2) ⁷

TV építési övezet Településközpont vegyes terület

14. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáronálló, előkertes.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

Az építési telek						Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettség %	
Oldalhatáronálló	TV	600	14	30	40 50*	4,5-7,5

*A max. 50%-os beépítettség saroktelken, teljes közművesítettség esetében alkalmazható.

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

„Vt-2”építési övezetek Településközpont vegyes terület

15. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Vt-1	600	16	-	40	4,5-7,5 ⁸

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

16. §

- (1) A nagyközség területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére.

KG-1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
IG-1	Ipari gazdasági terület
Gmg	Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület került kijelölésre.

- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 4§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
 - A beépítési mód szabadonálló.
 - A teljes közművesíttség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
 - A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

KG-1 építési övezet Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

17. §

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (raktárházak, benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep stb.) elhelyezésére szolgál.

⁸ A táblázathoz kapcsolódó megjegyzést hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Igazgatási és iroda épület
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - Tároló és raktárépület
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépített sége %	
Szabadonálló	KG-1	1000	20	-	40	4,5-7,5

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.
- (5) Az épületek előtt 20 méteres előkertet kell biztosítani, mely területen fásított parkolóhelyek kialakíthatók.
- (6) ⁹

IG-1 építési övezet Ipari gazdasági terület

18. §

- (1) Az övezet az ipari park körülményei között elhelyezhető gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben csak a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, („Nem jelentős mértékű zavaró hatású”) tevékenység számára helyezhető el épület.
- b) Az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- I. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó

⁹ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

és a személyzet számára szolgáló lakások
II. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(3) Az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) Levegőtisztasági követelmény a VÉDETT-I kategóriába tartozó határértékek betartása.
- b) Zajvédelmi követelményként a hatályos rendelet szerinti területi funkcióhoz tartozó határértékek biztosítása.
- c) A közcsonnába elhelyezett szennyvizek minőségi követelményeit a hatályos rendelkezés határértékei alapján kell biztosítani.
- d) A területről elhelyezett csapadékvizek vízminőségi követelményeit a hatályos Kormányrendelet előírásai szerint kell biztosítani.
- e) A veszélyes hulladékok kezelése vonatkozásában, az érvényben lévő hatályos Kormányrendelet előírásai szerint kell végezni.
- f) Az övezetben kötelező a teljes közművétettség.

(4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	IG-1	1000	20	-	35	9,0

(5) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen. (Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke, az OTÉK 25. §-ban szereplő számítás alapján csökkenthető.)

**„Gmg” építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület**

19. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok

legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek				legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gmg	2000	40	6,0

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építtető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága, a technológia által indokolt mértékben meghaladhatja az előírtakat, de maximum 25m magasságig.
- (5) ¹⁰
- (6) ¹¹

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

20. §

- (1) A nagyközség területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:
- | | |
|-------|---|
| KÜ-1 | Különleges terület- ellátó létesítmények számára |
| KÜ-2 | Különleges terület- határátkelő állomás számára |
| SP | Sportolási, idegenforgalmi célú terület |
| Ksp | Sportolási célú terület |
| Ktem | Temető terület |
| Kkegy | Kegyeleti parkok területe |
| SZ | folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület |
| Kkas | Eördögh kastély területe |

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 17-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 17-től.

KÜ-1 építési övezet
Különleges terület- ellátó létesítmények számára

21. §

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi, igazgatási létesítmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű létesítmények célját szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
 - Igazgatási épület
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően szabadonálló, előkertes.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telék						Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Kü-1	600	20	30	50	4,5-7,5

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (7) Az övezeten belüli létesítményeket a tömb egészére készített beépítési javaslat alapján lehet csak engedélyeztetni. A tömbön belül a terület továbbbontásaként magánutak, parkolóhelyek, parkosított területek, és építési telkek alakíthatók. A VT-1* övezettől (látványtő területétől) elválasztó határvonal a beépítés konkrét formájától függően, + -15 méterrel elmozdítható.

KÜ-2 építési övezet
Különleges terület- határátkelő állomás számára

22. §

- (1) Az övezet a határállomással és a személyforgalommal, kapcsolatos tevékenységeket kiszolgáló létesítmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Kereskedelmi, szolgáltató, épület
 - Szociális épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű létesítmények célját szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
 - Igazgatási épület
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló garázs.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően szabadonálló, előkertes.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Kü-2	1000	30	40	40	<7,5

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

„SP” övezet
Sportolási, idegenforgalmi célú terület

23. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sport, pihenő területek (tornapálya, golfpálya, lovaspálya), kemping elhelyezésére szolgál.
- (2) ¹²

¹² Hatályon kívül helyezte a 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatálytalan 2016. december 17-től.

- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 10 %-a.
c) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
d) A létesíthető maximális építménymagasság 5,5 méter

**„Ksp” építési övezet
Sportolási célú terület**

24. §

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet a verseny- és szabadidő sport és kiszolgáló létesítményeinek helyszíne.
- (2) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
e) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.
f) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**„Ktem - Kegy” - övezetek
Temető- és kegyeleti parkok területe**

25. §

- (1) „Ktem” övezetbe a települési temető, „Kkegy” övezetbe, a felhagyott temetők-kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) A temető területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el. A kegyeleti parkok területén kegyeleti célú építmények helyezhetők el, de temetés nem engedélyezhető.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
g) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.
h) A létesíthető maximális építménymagasság 5,0 méter.
- (4) ¹³

¹³ Hatályon kívül helyezte a 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatálytalan 2016. december 17-től.

„SZ” jelű övezet
Folyékony hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló terület

26. §

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére,(folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban

„Kkas” - övezet
Eördögh kastély különleges területe

27. §

- (1) Az övezetbe az Eördögh kastély területe tartozik.
- (2) A terület az itt található létesítménynek, és a kapcsolódó és kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 30 %-a.
 - c) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.
 - d) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pince, az építési helyen belül, a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül pinceszint nem építhető.
- (5) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

V. Ü D Ü L Ő T E R Ü L E T E K

Általános előírások

28. §

- (1) A nagyközség igazgatási területén üdülési, pihenési célokat szolgáló építmények elhelyezése céljából, üdülőterületi övezetek kerültek kijelölésre, a következők szerint:

Üü-1 Üdülőházas

**„Üü-1”jelű övezet
Üdülőházas üdülőterületek**

29. §

- (1) Az övezetbe az Eördögh kastély parkjának keleti és déli oldalán kijelölt üdülőterületek tartoznak. Ezek helyét a Szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az övezetben az OTÉK 22.§. (1) bekezdése alapján olyan üdülőépületek, üdültábor és kemping helyezhető el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (3) ¹⁴
- (4) A területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Alakítható legkisebb telekterület mérete (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáronálló	Üü-1	900	16	-	20	4,5

VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai.

30. §

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület
VA Vasúti terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2017. június 17-től.

ORSZÁGOS FŐÖZLEKEDÉSI ÚT 40 M
- 48 sz. út (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS FŐKÖZLEKEDÉSI ÚT 40 M
- A 48-as számú Debrecen - Nyírábrány irányú út (külterületi szakasza)
- A Nyíracsaád felől érkező 4904-es számú út külterületi szakaszát

ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- A 4904-es út belterületi szakaszát a 48-as számú főútig, a vasútállomási csatlakozóig megmaradó szélességgel

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 16,0 M
- 4907. Sz. Budaábrányi bekötőút
- 4906. Sz. Nyírbátori út

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 30 M
- A Fülöp irányába 4906-os számú út külterületi szakaszát

ORSZÁGOS MELLÉKÚT
- Szabadság utca nyomvonalát, meglévő- megmaradó szélességgel
- Apród- Árpád utcák nyomvonalát mintakeresztszelvények alapján

HELYI GYŰJTŐÚT
- Petőfi- Hunyadi utca belterületi szakaszát meglévő-megmaradó szélességgel
- Hajnal utca belterületi szakaszát meglévő- megmaradó szélességgel
- Vágóhid utca belterületi szakaszát meglévő- megmaradó szélességgel

HELYI GYŰJTŐÚT 22 M
(tervezett)

GYALOGÚT 6 M
- Határőr utcától a sportpálya mellett a tervezett erdőn a kastélykerten a központig.
Kiszolgáló és szerviz utak esetén min. 12 m
Kerékpárút esetén min. 3 m
Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m
Kiszolgáló utak esetén 12 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési létesítmények
- közművek és hírközlési létesítmények

(4) A „VA” jelű övezet a vasúti pályatest, és a vasúti létesítmények elhelyezésére szolgál.
(Használata, építmények elhelyezése külön jogszabály szerint szabályozott.)

VII. Z Ö L D T E R Ü L E T E K

Általános előírások

31. §

- (1) A nagyközség területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján, a belterületen:

Z, KP Közparkok területe

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

„Z-1, KP” övezetek Közparkok területe

32. §

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.
 - vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal, legfeljebb 20,0 m² bruttó alapterülettel helyezhető el.
- (5) Díszparkokban csak köztárgyak helyezhetők el.

VIII. E R D Ő T E R Ü L E T E K

Általános előírások

33. §

- (1) A nagyközség igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ee	egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő
Eg	gazdasági célú erdő
E-1	védelmi rendeltetésű erdők

övezet került megkülönböztetésre.

„Ee” övezet
egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdők

34. §

- (1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

„Eg” és „Egk” övezetek
Gazdasági erdők, és gazdasági erdők korlátozással

35. §

- (1) Az „Eg” és az „Egk” övezetbe tartozó erdők területén a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.
- (4) Az „Egk” övezet területei a Hajdúsági Tájvédelmi körzet, valamint a SCI különleges természet-megőrzési területek, meglévő és tervezett területeit foglalja magába. Az övezetben bármilyen építési, vagy változtatási tevékenység esetén, az illetékes környezetvédelmi hatóságot. (A terv jóváhagyásakor: Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget)

E-1 övezet
Védelmi rendeltetésű erdők

36. §

- (1) Kijelölésük a környezetre ártalmas létesítmények, (szennyvíztisztító, ipari park) védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében, valamint az ipari területek közötti természetes vízfolyás természetközeli állapotának megóvása érdekében történt.
- (2) Telepítéséről a létesítmény tulajdonosának kötelessége gondoskodni.
- (3) Területükön épület nem helyezhetők el.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

37. §

- (1) A nagyközség külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület

Má Általános mezőgazdasági terület

Mák Általános mezőgazdasági terület - korlátozással (tájvédelmi körzet része)

(3) ¹⁵

(4) ¹⁶

„Mk” övezet

Kertgazdálkodásra szolgáló terület

38. §

- (1) Az „Mk” -jelű övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrésztetek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) ¹⁷Az övezetben a telkek max. 5 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény az OTÉK előírásai figyelembe vételével. Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 8 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészteten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.

¹⁷ Módosította a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2017. június 17-től.

„Má” és „Mák” övezetek
Általános mezőgazdasági terület gyep, legelő és szántó műveléssel, és általános
mezőgazdasági terület gyep, legelő korlátozással

39. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a szántó és gyep, legelő területek találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) ¹⁸Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt 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. Területükön birtokközpont kialakítható.
- (3) ¹⁹a) Épületeket és építményeket az OTÉK figyelembevételével lehet elhelyezni, 10000 m² nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 5 %-os beépítésével, melyből a lakásfunkciójú épületek max. 2 %-ot foglalhatnak el.
- b) Az a) pont alatti szabály alól kivételt jelentenek a meglévő jelenleg is lakóépületet tartalmazó tanyaingatlanok, ahol az előírt beépítettségi mérték megtartásával, épület, közte lakóépület is elhelyezhető, a meglévő felújítható, bővíthető, a régi lakóépület elbontása után új építésére is engedély adható. Utóbbi ingatlanok esetében, telek- alakítás során a meglévő ingatlan területe 6000 m² alá nem csökkenthető.
- (4) ²⁰
- (5) ²¹
- (6) ²²Az „Mák” jelű övezet területei a Hajdúsági Tájvédelmi körzet, valamint a SCI különleges természet-megőrzési területek, meglévő és tervezett területeit foglalja magába.

¹⁸ Módosította a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos 2017. június 17-től.

¹⁹ Módosította a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos 2017. június 17-től.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 22/2016. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatálytalan 2016. december 17-től.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése. Hatálytalan 2017. június 17-től.

²² Módosította a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése. Hatályos 2017. június 17-től.

X . VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-1, V-2 övezet Vízgazdálkodási területek

40. §

- (1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis. Területükön- ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízkár-elhárítási célját szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A V-2 -jelű övezetbe település állóvizei tartoznak. A területen építményt csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

VT-1* övezet Látványtő- vízgazdálkodási terület

41. §

- (1) Az övezetbe a KÜ-1 (ellátó létesítmények elhelyezését szolgáló) különleges területek által körbefogott látványtő területe tartozik. A tó határvonala (övezethatára) a csatlakozó KÜ-1 terület beépítésétől függően -ezzel a vízpartra, vagy a tófelületre való közvetlen ráépítést is lehetővé téve- 15 méterrel mindkét irányban elmozdítható.
- (2) Az övezetben a vízi és sporthorgászat építményei, gyalogos hidak, vízi színpad és annak kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az épített környezet védelme

42. §

- (1) Az országos építészeti örökség - a műemléki, természetvédelmi és egyéb védeltséget tartalmazó nyilvántartásba vett - kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

A település műemléki védelem alatt álló épülete:

MII 1865 Hajnal u. 1.

hrsz: 492

Volt Eördögh-kastély, klasszicista, 1827.

- (2) ²³

²³ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatálytalan 2017. június 17-től.

XII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK, SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

43. §

- (1) ²⁴
- (2) ²⁵
- (3) Használati és építési korlátozást jelent, a szabályozási terven jelölt Lke-1 övezet azon telkeire, amelyek az Eördögh kastély parkjára nyúlnak.
- (4) Lejegyzéssel érintettek azok a telkek, amelyek a tervezett gyűjtőutak tervezet nyomvonalának 22 m-es szabályozási szélességébe esnek.
- (5) ²⁶

XIII. Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

44. §

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2008. december hó 1.napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg a település korábban hatályos Helyi építési szabályzata, valamint az annak mellékletét képező Kül- és Belterületi szabályozási tervlapok hatályukat veszítik. Továbbra is hatályban marad, és a Hész mellékletét képezi az Sz-1 jelű „Határátkelő felvezető szakaszának szabályozási terve” című szabályozási terv.

Nyíri Béla
polgármester

Dr. Szombati Csaba
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2018. február 23.

Dr. Csősz Péter s. k.
jegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt Helyi Építési Szabályzat közzétételének napja, amely egyben a Nemzeti Jogszabálytár rendszerébe történő feltöltés napja is: 2018. február 23.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2017. június 17-től.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. (VI. 16.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2017. június 17-től.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 30-tól.