

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**19/2005.(V. 5.) KGY**

**r e n d e l e t e**

**Nyíregyháza Helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének  
jóváhagyásáról**

**A Közgyűlés**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bek. a.) pontjában kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA**

**1. §**

- (1) Az előírások hatálya kiterjed Nyíregyháza Megyei Jogú Város (a továbbiakban: a város) közigazgatási területére.
- (2) Nyíregyháza város közigazgatási területén építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az 1997. évi LXXVIII., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló tv. (a továbbiakban: Étv.), az e tv. alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, a VÁTI Kht. – KELETTÉRV Kft. konzorciuma által 2489/2002. 3.2.2. törzsszámon készített Szabályozási terv és jelen előírások (továbbiakban: HÉSZ) együttes figyelembe vételével lehet.

**A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK TÍPUSAI**

**2. §**

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen építési szabályzat I. és II. rendű, ill. egyéb szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) I. rendű szabályozási elemek
  - a zónahatárok és a rendeltetési zónák jele,
  - az I. rendű szabályozási vonalak (I. rendű közterületekkel érintkező határvonalak),
  - az általános közlekedési zónán belül a szabályozási tervlapon jelölt (I. rendű) szabályozási elemek

- (3) II. rendű szabályozási elemek
- a zónaelőírások, az építési övezetek betűjelére vonatkozó előírásokat kivéve,
  - az II. rendű szabályozási vonalak (II. rendű közterületekkel érintkező határvonalak),
  - a szabályozási tervlapon jelölt (II. rendű) szabályozási elemek.
- (4) a) Az I. rendű szabályozási elemek módosítása csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatával és módosításával engedélyezhető.
- b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása a HÉSZ előírásain belül belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen, beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet.
- c) Az egyéb szabályozási elemek módosítása a zónaelőírások betartása esetén engedélyezhető.

## II. fejezet

### TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 3. §

- (1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén
- beépítésre szánt területet, ezen belül
    - beépített területet, és
    - további beépítésre kijelölt területet, valamint
  - beépítésre nem szánt területet
- jelöl ki.
- (2) További beépítésre kijelölt területen – az OTÉK<sup>1</sup> szerint meghatározott valamennyi építési övezetben és övezetben elhelyezhető építményeket kivéve – építési engedélyt adni csak akkor szabad, ha
- a) az övezetre előírt közművesítettség, a *szabályozási tervlap* szerint kialakított közúti közterületi kapcsolat, ennek hiányában a jelen szabályzat szerinti magánút-kapcsolat biztosított,
  - b) az a) pont szerinti közműellátási feltétel teljesül és az ellátandó telek (terület) kiszolgálásához a kapcsolódó területek ellátására is méretezett közműhálózat megépül,
  - c) a közterületi út, vagy magánút legalább 4 m széles útalappal, valamint az előírások szerinti fasorral rendelkezik.
  - d) elsőrendű közterületen a c) pontban előírt és az építetők által megvalósítandó út terveit a Városfejlesztési Irodával egyeztetni kell.
- (3) Beépített területen a (2) pont előírásai az alábbiak szerint változnak:
- a) Ha az övezetben a korábbi építési előírások az építési engedély feltételét csak részleges közművesítéshez kötötték, a szennyvízcsatorna kiépítéséig tartó átmeneti időszakban zárt szennyvíztároló építésére engedély adható.

---

<sup>1</sup> jelenleg OTÉK 32. §

- b) Az útburkolat és az utcafásítás megléte nem építési feltétel, amennyiben az építési telken egyedi, 500 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó beépítés történik.
- (4) Az útszabályozással érintett telkeken – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében – az építési engedély kiadásával párhuzamosan a terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.
- (5) Új közterületi vagy magánúti feltárást igénylő telek építési feltételei azonosak a (2) pont szerintivel.
- (6) A (2) és (3) pontban előírt kötelezettségek kizárólag az építetöt terhelik. Épület építési engedélye csak az előírt kötelezettségek teljesítése után adható.
- (7) Épülethomlokzatok felújítása, ill. tetőhéjázat cseréje Önkormányzati tervtanácsai véleményezésre kötelezett területeken csak építési hatósági engedély alapján és az egész épületre együtt kivitelezve engedélyezhető.

## ZÓNAELŐÍRÁSOK FAJTÁI

### 4. §

A város területén a szabályozási terv

- a) rendeltetési,-
  - b) építési (a beépítésre szánt területek építési előírásait rögzítő zónák),-
  - c) értékvédelmi,-
  - d) tilalmi és korlátozási,
- zónákat jelöl ki.

### A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

#### A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 5. §

- (1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelöli ki:
- a) *horizontális rendeltetési zónák*
    - 1. a beépítésre szánt területen
      - lakó:(L)
      - vegyes:(V)
      - gazdasági:(G)
      - üdülő:(Ü)
      - különleges:(K)
    - 2. a beépítésre nem szánt területen
      - közlekedési és közmű:(KÖ)
      - közpark:(Z)
      - erdő:(E)
      - mezőgazdasági:(M)
      - vízgazdálkodási (VG)
  - b) *vertikális rendeltetési zónák* (3. sz. rajzi melléklet)
- (2) A beépítésre nem szánt területek rendeltetési zónáiban a már meglévő épületek - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek – rendeltetésük változtatása nélkül felújíthatók, illetve a meglévővel azonos nagyságban az általános előírások betartásával átépíthetők.

## LAKÓZÓNÁK

### 6. §

- (1) *Nagyvárosias lakózóna (Ln)*
- a) A terület jellemzően nagy laksűrűségű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen
    - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, továbbá kivételesen
    - szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagöltő helyezhető el.
  - c) A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos építési telek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés 10 m széles sávban biztosítható.
  - d) A zóna területén meglévő épület színtráépítéséhez az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell benyújtani. Az elvi építési engedélyezési terv Önkormányzati tervtanácsi véleményezésre kötelezett.
- (2) *Kisvárosias lakózóna (Lk)*
- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen
    - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
    - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
  - c) A zóna területén elhelyezhető rendeltetési egységek (r. e.) számát a telek területének (m<sup>2</sup>) „x”-el való elosztása utáni, lefelé kerekített egész szám adja. „x” értéke:
    - 7,50 m építménymagasságig: 60 m<sup>2</sup>/r.e
    - 9,50 m építménymagasságig: 50 m<sup>2</sup>/r.e
    - 12,50 m építménymagasságig: 40 m<sup>2</sup>/r.e
  - d) A lakások és a hozzájuk tartozó gépjármű tárolók egy rendeltetési egységnek számítanak.
  - e) A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés – az építés helyét kivéve – 10 m széles sávban biztosítható.
- (3) *Kertvárosias lakózóna (Lke)*
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakás és a hozzá tartozó garázs egy rendeltetési egységnek számít.
  - b) Az építési hely vonalában 20 m-nél keskenyebb telek esetén új épület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, 16 m-nél keskenyebb teleknél legfeljebb 4,5 m lehet.

- c) A területen
    - legfeljebb kétlakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, és kivételesen
    - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény
 helyezhető el.
  - d) A c) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon – az építés helyét kivéve – a kétszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.
  - e) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
  - f) A területen a zónára meghatározott legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkeken a rendeltetési egységek száma a telekterület arányában növekedhet. Ebben az esetben – amennyiben a szabályozási terv ezt megengedi – a telken belül több épület is építhető a vonatkozó előírások betartásával, de egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. Két épületnél több épület elhelyezése esetén az építés feltételeinek tisztázására az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell benyújtani.
  - g) A területen hulladékudvar engedélyezhető.
- (4) *Falusias lakózóna (Lf)*
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magában foglaló, többségében lakóépületek elhelyezésére szolgál. (A lakáshoz tartozó gépkocsi tároló nem számít külön rendeltetési egységnek.)
  - b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.
  - c) A területen hulladékudvar kialakítható.

## VEGYES ZÓNÁK

### 7. §

- (1) *Településközpont vegyes zóna (Vt)*
- a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
  - b) A területen
    - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó, épület alatti üzemanyagtöltő, továbbá kivételesen

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
  - c) A b) pontban felsorolt kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor telepíthetők, ha a szomszédos lakótelek felőli határokon a háromszintes növénytelepítés 5 m széles sávban biztosítható.
- (2) *Központi vegyes zóna (Vk)*
- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen elhelyezhető
    - igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóház, valamint ahhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
    - lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át.
  - c) A terület elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás engedélyezhető.

## GAZDASÁGI ZÓNÁK

### 8. §

- (1) *Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások*
- a) Új épület elhelyezése során biztosítani kell annak legalább 6,0 m szélességű gépjárműúttal való körüljárhatóságát.
  - b) A telekhatár mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, legalább fasorból és cserjesorból álló növénytelepítés biztosítandó.
  - c) Szomszédos lakó-, vegyes-, üdülő- és különleges területek telekhatára mentén, amennyiben meglévő építmény nem akadályozza, 3 szintes növényállományból álló, legalább 10 m szélességű növénytelepítés biztosítandó.
  - d) A körüljárhatóságot és a növénytelepítést akadályozó meglévő építmények elbontása esetén új építmény csak az a), b) és c) pontok betartásával, az építési helyen belül engedélyezhető.
- (2) *Kereskedelmi, szolgáltató zóna (Gk)*
- a) A zóna a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt terület.
  - b) A területen
    - mindenfajta, *nem jelentős zavaró hatású* gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, kereskedelmi, szolgáltatói épület, igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény, továbbá kivételesen,
    - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, egyéb közösségi szórakoztató épület
- helyezhető el.

- c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint is átalakíthatók.
- (3) *Zavaró hatású ipari zóna (Gip)*
- a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.
- c) A területen újonnan nem telepíthetők:
- lakások – még a tulajdonos, személyzet számára sem –,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
- d) meglévő épületek a c. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.
- (4) *Egyéb ipari zóna (Ge)*
- a) A terület a védőtávolságot nem igénylő, jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen újonnan nem telepíthetők:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmények,
- c) meglévő épületek a b. pont szerinti funkciókra nem alakíthatók át.

## ÜDÜLŐZÓNÁK

### 9. §

- (1) *Üdülőházas zóna (Üü)*
- a) A terület jellemzően üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
- olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak.
- c) A területen olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják.
- d) A területen
- ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével –nem helyezhető el.
- e) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.
- (2) *Hétféligi házas zóna (Üh)*
- a) A terület legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
- csak olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, ill. azt szolgálják.
- c) A területen
- ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló

kivételével – állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével –nem helyezhető el.

d) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.

## KÜLÖNLEGES ZÓNÁK

### 10. §

- (1) *Különleges kereskedelmi célú zóna (Kke)*
- a) A területen elsősorban a 10 000 m<sup>2</sup> hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.
  - b) A területen kivételesen elhelyezhetők
    1. a különleges rendeltetésű épületeken kívül szállás jellegű épületek, irodák, továbbá
    2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, szórakoztató és vendéglátó épületek.
  - c) A területen az a) bekezdésben meghatározott építmény elhelyezését engedélyezni csak környezeti hatástanulmány alapján szabad. 20 000 m<sup>2</sup> hasznos bruttó szintterület alatti épület engedélyezéséhez környezetvédelmi hatástanulmány készítése nem kötelező.
- (2) *Különleges közhasználatú építményi zónák (Ki)*
- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
  - c) A szabályozási terv az egyes ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet és rendeltetést is meghatározhat.
- (3) *Különleges közhasználatú építményi zónák, 10%-nál kisebb beépítettséggel (Ki0)*
- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
  - b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
  - c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belül eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés meghatározásával.
- (4) *Honvédelmi és belbiztonsági zóna (Kho)*
- a) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.
  - b) A területen csak honvédelmi, ill. belbiztonsági célokat szolgáló építmények helyezhetők el.
- (5) *Hulladék elhelyezésére szolgáló zóna (Kh)*
- A területen a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek és az azzal kapcsolatos építmények létesíthetők.



- (6) *Városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti zóna (Kk)*
- a) A terület városüzemeltetési célokat szolgáló kertészet számára fenntartott terület.
  - b) A területen csak kertészettel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
  - c) A területen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára kivételesen telepíthetők lakások is.
- (7) *Különleges közlekedési zóna (Kkő)*
- a) A terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe.
  - b) A zónában csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz-pályaudvar stb.) területei, illetve nagykapacitású parkolók engedélyezhetők, ha azok nem közterületen helyezkednek el.

## KÖZLEKEDÉSI ZÓNÁK

### 11. §

- (1) *Közúti közlekedési zóna (KÖá)*
- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
  - b) A területen
    1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítmények, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
    2. a közúti közlekedést kiszolgáló
      - közlekedési építmények,
      - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
      - igazgatási épületek,
      - gazdasági célú épületek, azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakásokhelyezhetők el.
  - c) Az elhelyezhető építményekhez önálló építési telket kell kialakítani. A telken belül a beépítés nagysága legfeljebb 5 % lehet. Az építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.
- (2) *Vasúti közlekedési zóna (KÖk)*
- a) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, igazgatási épületek, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhető el.
  - b.) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a terület 2%-a lehet.

## KÖZPARK ZÓNA (Z)

### 12. §

- (1) A közparkok céljára kijelölt területen a terület min. 50%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani, amennyiben szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik. A közparkon belül felszíni víztározók, dísztavak, szökőkutak létesíthetők.

- (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, köztéri szobor, gyermekjátszótér, nyilvános WC) helyezhető el.
- (3) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.
- (5) A területen
  - a) terepszint alatti garázsok közpark vagy köztér területén elhelyezhetők, melyeket legalább 50 cm földtakarással kell ellátni,
  - b) a terepszint alatti garázsok földtakarással együtt is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedhetnek a terepcsatlakozás fölé.
  - c) A terepszint alatti garázsok vagy parkolók részére építési telket kell kialakítani. A garázs fölötti zöldterületet közterületként kell kezelni.

## ERDŐZÓNÁK

### 13. §

- (1) *Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)*
  - a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
  - b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.
- (2) *Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)*
  - a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
  - b) A 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken - legfeljebb 1%-os beépítettség-gel - az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tarthat. Az így igénybevett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.
  - c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t.
- (3) *Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)*
  - a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők területei tartoznak.
  - b) A 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
  - c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t.

## MEZŐGAZDASÁGI ZÓNÁK

### 14. §

- (1) *Mezőgazdasági kertes zóna (Mk)*
  - a) A zónába a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően gyümölcs, szőlő, kert művelési ágú kistelkes területek tartoznak.
  - b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételekkel lakóépületek is építhetők.
  - c) Az építmény-elhelyezés feltételeit a zónába eső telkeken az OTÉK<sup>2</sup> előírásai tartalmazzák.

---

<sup>2</sup> jelenleg az OTÉK 29. §

- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a (de max. 300 m<sup>2</sup>) építhető be. Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el. Az állattartó épület által elfoglalt terület nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t. 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület építéséhez az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell benyújtani. Az elvi építési engedélyezési terv Önkormányzati tervtanácsi véleményezésre kötelezett.
- e) A telken újonnan elhelyezendő építmény
1. szabadon állóan
  2. legalább 15,0 m előkert és 3 m oldalkert biztosításával,
  3. legfeljebb 3,5 m építménymagassággal,
  4. magas tetővel, max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthető.
- f) Állattartó telep a zónában nem létesíthető.
- (2) *Mezőgazdasági általános zóna (Má)*
- a) A zónába a jellemzően szántó művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a jelen előírás 15. §-ban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zónába eső telken új építmény elhelyezése az OTÉK<sup>3</sup> előírásai szerint engedélyezhető.
- d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m<sup>2</sup> építhető be. 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- e) A telken újonnan elhelyezhető építmények – kivéve a mezőgazdasági technológiához közvetlen kapcsolódó építményeket - csak
1. szabadon álló beépítési mód szerint,
  2. legalább 10,0 m előkert biztosításával,
  3. önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, magas tetővel és max. 40° tetőhajlásszöggel telepíthetők.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)
1. nem lehet nagyobb, mint 6000 m<sup>2</sup> és a telek 50%-a,
  2. utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,
- g) Lakóépület és gazdasági épület egy épületben nem helyezhető el.
- (3) *Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)*
- a) A zónába a környezet és tájvédelmi, ökológiai okból *nem beépíthető* mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b) A zónában nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást,

---

<sup>3</sup> jelenleg az OTÉK 29. §

kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető, min. 2 ha nagyságú telken, 2 ha-onként max. egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup>-es épület elhelyezésével.

## MEZŐGAZDASÁGI ZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

### 15. §

- (1) Az Má és Mko mezőgazdasági zónában, ha azok nem esnek védett területbe, kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg a 10 000 m<sup>2</sup>-t. A 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bányatelkek részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítését követően csak Má mezőgazdasági zónában alakíthatók ki.
- (2) A nyersanyag-kitermeléshez ily módon kialakított telkeken
  - a) csak a bányászatot kiszolgáló felvonulási épületek helyezhetők el,
  - b) az építmények által elfoglalt terület a telekterület 5%-át, és az új építmény magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg. Az építményeket, létesítményeket a bányászat befejezése után el kell bontani, amely az üzemeltető kötelezettsége.
- (3) A felhagyott anyagnyerő helyén a bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület egészére kiterjedő tájrendezési terv alapján végrehajtott rehabilitáció után engedélyezhető.
- (4) A mezőgazdasági zónákban szélerőmű a szakhatósági vélemények figyelembe vételével elhelyezhető.

### 15/A. §

## MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

- (1) A mezőgazdasági, ill. erdőzónákban a terv jóváhagyása előtt már meglévő, a zónára vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek – amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek – a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók. A lakóépületek (tanyák) egy alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők. A bővítés új lakást nem eredményezhet.
- (2) A lakóépületek (tanyák) a meglévő lakással megegyező nagyságban a vonatkozó általános előírások betartásával átépíthetők.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI ZÓNA (VG)

### 16. §

- (1) *Vízfelülethez, vízfolyáshoz kötődő vízgazdálkodási zóna (VGf)*
  - a) A területbe
    - az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
    - az állóvizek medre és parti sávja,
    - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:
  - a. egyéni horgásztanyák csak a kezelő hozzájárulásával építhetők.
  - b. Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

- (3) *Vízbeszerzési célú vízgazdálkodási zóna (VGb)*
- a) A területbe a vízbeszerzési területek tartoznak.
  - b) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint szabad.

#### VERTIKÁLIS RENDELTETÉSI ZÓNA (3. sz. rajzi melléklet)

##### 17. §

- (1) A zóna területén újonnan létesítendő épületek földszintjén a közterület felőli homlokvonalon közhasználatú funkciókat kell telepíteni.
- (2) A közhasználatú épületrészek és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

### ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI ÉPÍTÉSI ZÓNÁK KATEGÓRIÁI

##### 18. §

A szabályozási tervlap a város közigazgatási területén

- belvárosi
  - polgárvárosi
  - mezővárosi
  - belső kertségi
  - külső kertségi
  - falusias / tanyabokros
  - egyéb
- építési zónákat határol le.

### KIALAKULT SZABÁLYOZÁSI KATEGÓRIÁBA SOROLT ZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI (TÁBLÁZATOK „K” KIALAKULT OSZLOP ALATTI ÉRTÉKEI)

##### 19. §

- (1) Az építési zónákon belül kijelölt, már kialakult és átalakításra nem szánt szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban kialakult) területeken az adottságtól függő „0” jelű építési övezetek paramétereit sajátos előírások (jelen rendelet IV. fejezetében rögzített előírások) hiányában – az Étv. 18. § (2) bekezdés szerintiüket alkalmazva az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel - kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján az építési hatóság állapítja meg.
- (2) Az építettő – az építési engedélyezési eljárást megelőzően – elvi építési engedélyezési eljárás során az építési hatóságtól kérheti a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.
- (3) A legnagyobb beépítettséget a 2/a-b. sz. táblázat keretei között meg kell határozni.

NEM KIALAKULT SZABÁLYOZÁSI KATEGÓRIÁBA SOROLT ZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI (TÁBLÁZATOK „T” – TERVEZETT OSZLOP ALATTI ÉRTÉKEI)

20. §

- (1) Az építési zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, vagy átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (*továbbiakban* nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, az újonnan elhelyezendő építményekkel kapcsolatos előírásokat – beépítési módot, építménymagasságot – az 1.-3. sz. táblázatok értékei határozzák meg.
- (2) Az egyes városépítészeti karakter-zónákon építhető melléképületek, melléképítmények elhelyezhetőségét a 4. táblázat tartalmazza

**A választható beépítési módok és telekméretek városépítészeti karakterek szerint**



1/a táblázat

Beépítési mód	Telek-nagyság	Belvárosi 1.		Polgárvárosi 2.		Mezővárosi 3.		Belső kertési 4.		Külső kertési 5.		Falusias/Tanyabokros 6.		Egyéb 7.	
		K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
1 szabadonálló telepszerű	Kialakult Tervezett														
	Kód	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
	7														
	8														X
2 szabadonálló - általános	9														X
	2														
	3								X						
	4								X						
	5								X		X		X		X
	6								X		X		X		X
	7								X		X		X		X
	8												X		X
3 oldalhatáron álló	3						X		X						
	4						X		X						
	5						X		X		X		X		
	6								X		X		X		
	7								X		X		X		
4 ikres	8												X		
	3								X						
	4								X						
	5								X						
5 zárt sorú - általános	6								X						
	7								X						
	8								X						
	1						X								
	2						X								
	3						X								
	4						X								
	5						X								X
6 zárt sorú - keretes	6														X
	7														X
	8														X
	3														
	4														
0 adottságtól függő	5														X
	6														X
	7														X
	8														X
0			X		X		X		X		X		X		

\*A hatjegyű építési zónajelen belüli beépítési mód és teleknagyság kódok helye.

## Az 1/a táblázat kódjainak értelmezése

1/b táblázat

Újonnan kialakítható		A telekterület kódja	Újonnan kialakítható legkisebb közbenső teleszélesség beépítési mód szerint m-ben						Adottságtól függő	
legkisebb telekmélység (m)	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )		Szabadonálló telepszerű	Szabadonálló általános	Oldalhatáron álló	Ikres	Zártorú általános	Zártorú keretes		
			1	2	3	4	5	6		0
15 ≤	180 m <sup>2</sup>	1						6	X	
25	450 m <sup>2</sup>	2					10	10	15	X
30	600 m <sup>2</sup>	3			18	14	10	12	15	X
30	720 m <sup>2</sup>	4			18	14	12	14	15	X
35	1000 m <sup>2</sup>	5			20	18		20	25	X
40	1500 m <sup>2</sup>	6			25	18		20	25	X
50	2500 m <sup>2</sup>	7	35	30	18				30	X
50	4000 m <sup>2</sup>	8	40	40					35	X
50	10 000 m <sup>2</sup>	9	50	40					35	X
Adottságtól függő		0	X	X	X	X	X	X	X	X

A saroktelek legkisebb szélességi mérete: • 20 m alatti teleszélesség esetén a közbenső telekméret + 2,0 m (csak zártorú és zártorú keretes beépítésnél)  
• 20 m, ill. nagyobb teleszélesség esetén nincs különbség a közbenső és saroktelek között.

## A választható beépítettségi mérték városépítészeti karakterek szerint



2/a táblázat

Beépítettség kódja	Belvárosi 1.		Polgárvárosi 2.		Mezővárosi 3.		Belső kertési 4.		Külső kertési 5.		Falusias, Tanyabokros 6.		Egyéb 7.	
	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
1													X	X
2											X	X	X	X
3							X	X	X	X	X	X	X	X
4			X	X	X	X	X	X	X	X			X	X
5			X	X	X	X	X	X					X	X
6	X	X											X	X
7	X	X											X	X
8	X	X											X	X
9	X	X											X	X

\*A hatjegyű építési zóna jelen belüli beépítettségi kód helye.

## A zöldfelületi fedettség meghatározása a beépítettség mértéke és a beépítési mód függvényében

2/b táblázat

Beépítési %	Beépítettség kódja	Újonnan kialakítható legkisebb zöldfelületi fedettség (%)					
		Szabadon álló telepszerű	Szabadonálló általános	Oldalhatáron álló	Ikres	Zártorú általános	Zártorú keretes
		1	2	3	4	5	6
≤ 5	1	60 ≤					
≤ 15	2	55 ≤	50 ≤	60 ≤	60 ≤		
≤ 20	3	50 ≤	50 ≤	55 ≤	55 ≤		
≤ 30	4	40 ≤	50 ≤	50 ≤	50 ≤	20 ≤	A be nem épített terület 50 %-a
≤ 40	5	30 ≤				20 ≤	
≤ 50	6	20 ≤					
≤ 60	7	10 ≤					
≤ 80	8						
100	9						•
Adottságtól függő	0	X					

• A legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke a 100%-os beépítési lehetőség esetén a be nem épített telekterület 50%-a.

A táblázat szerinti zöldfelületi fedettség értékeitől a sajátos előírások eltérő értéket is meghatározhatnak.

Ha a telek saroktelek, a beépítettsége az alábbiak szerint növelhető:

- zártorú általános beépítési mód esetén további 20%-kal, ha a teleknagyság legfeljebb az előírt legkisebb telekterület 1,5-szerese,

Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg

- lakózóna esetén a 75%-ot

- üdülözóna esetén a 30%-ot.

**A választható építménymagasság városépítészeti karakterek szerint**



3/a táblázat

Építménymagasság kódja	Belvárosi 1.		Polgárvárosi 2.		Mezővárosi 3.		Belső kertési 4.		Külső kertési 5.		Falusias, Tanyabokros 6.		Egyéb 7.	
	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
1									X	X	X	X	X	X
2			X	X	X	X	X	X	X	X			X	X
3	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X
4	X	X	X	X									X	X
5	X	X	X	X									X	X
6	X	X											X	X
7	X	X											X	X
0	X		X		X		X		X		X		X	

\*A hatjegyű építési zóna jelen belüli építménymagassági kód helye.

**A 3/a táblázat kódjainak értelmezése**

3/b táblázat

Építménymagasság kódja	Építménymagasság m-ben	Max. terepszint feletti szintszámok (a tetőtéri szinttel együtt)
1	≤ 3,5	1
2	≤ 4,5	2
3	≤ 6,5	2
4	≤ 7,5	3
5	7,5-9,5	4
6	9,5-12,5	5
7	12,5-16,0	6
0	Adottságtól függően. Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.	X

Szabadon álló – teleszerű beépítési mód esetén csak a felső értékre vonatkozó előírásokat kell betartani

**Melléképületek, melléképítmények elhelyezhetősége**

4. táblázat

Elhelyezhető melléképületek, melléképítmények		Belvárosi 1.	Polgárvárosi 2.	Mezővárosi 3.	Belső kertési 4.	Külső kertési 5.	Falusias Tanyabokros 6.	Egyéb 7.
Melléképületek	Járműtároló		X	X	X	X	X	
	Kiskereskedelmi üzlet		X	X	X	X	X	
	Árusító pavilon		X	X	X	X	X	
	Barkácműhely			X	X	X	X	
	Kisipari műhely			X	X	X	X	
	Műterem		X	X	X	X	X	
	Háztartási tároló				X	X	X	
Melléképítmények	Állattartó épület					X*	X*	
	Közműcsatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X
	Közműpótló műtárgy					X	X	
	Hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m belmagasság	X	X	X	X	X	X	X
	Kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélység	X	X	X	X	X	X	X
	Kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X
	Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor		X	X	X	X	X	X
	Kerti épített tűzrakóhely			X	X	X	X	X
	Kerti lugas, kerti tető 20 m <sup>2</sup> -ig		X	X	X	X	X	X
	Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem						X	X
	Állatkifutó						X*	X*
	Trágyatároló, komposztáló						X*	X*
	Sziló, ömlesztett anyag tároló, folyadék- és gáztartály						X	X
	Kerti szabadlépcső és lejtő	X	X	X	X	X	X	X
	Szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna					X	X	X
Zászló tartó	X	X	X	X	X	X	X	

\*Ha az állattartásról szóló önkormányzati rendelet vagy jelen előírások megengedik

\*\*Kizárólag gazdasági zónák esetén



- (3) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.
  - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető a maximális terepszint feletti szintszámokra vonatkozó előírások betartásával.
- (4) Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) Ha a telek jelenlegi telekterülete nem felel meg az építési zónára vonatkozó előírásoknak akkor a telekterület - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthető. A telek beépítése - amennyiben a beépítés feltételei egyébként fennállnak - a vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával engedélyezhető.
- (6) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- (7) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt mértéket, a meglévő építmények az építési övezetre meghatározott mértékig bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.

## ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 21. §

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásait (továbbiakban sajátos előírások) a vonatkozó területre lehet alkalmazni.
- (2) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telek beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.
- (3) A szabályozási terv szerinti "a telek valamilyen okból nem beépíthető része" csak akkor építhető be, ha az építészeti követelmények tisztázására az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt nyújtanak be, melynek mellékletei:
  - a) az érintett tömb egészére telekalakítási terv, melyben a tömbfeltárás a jelen szabályzat szerinti magánúttal történhet,
  - b) talajmechanikai szakvélemény, valamint csapadékvíz-elvezetési terv,
  - c) az elvi építési engedélyezési terv az önkormányzati tervtanácson bemutatásra kötelezett.
- (4) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények - a terepszint alatti gépjárműtároló kivételével - csak az építési helyen belül engedélyezhetők. Terepszint alatti

- gépjárműtárolók az egyéb előírások betartása esetén a teljes telekterületet is elfoglalhatják.
- (5) A beépítési % kiszámításánál - a legfeljebb 0,6 m ereszkinyúlást kivéve - a telek területére eső összes szint vetületi területét figyelembe kell venni.
  - (6) Ha meglévő épület építménymagassága nagyobb az övezeti előírásban megengedett értéknél, és ennek közvetlen szomszédságában, vagy annak bővítéseként új építési igény jelentkezik, a meglévő épület homlokzatának külső vonala és a tető metszéspontjától húzott 30°-os lejtésvonalon belüli magasságra adható építési engedély az új épületre vagy épületbővítésre. (2. ábra)
  - (7) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:
    - a) az építési telken elhelyezendő építmény bármely része – az ereszt kivéve –, hirdető berendezés az épület járdaszintjétől mért 3,5 m magasság felett közterület fölé, a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20 mértékéig, de legfeljebb 0,60 m-ig nyúlhat be;
    - b) amennyiben a szabályozási tervlap másként nem jelöli, épületrész kinyúlása közterület fölé – az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt kivéve – 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. 12 m-nél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 m kinyúlással az épületrész építése engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át. A szerkezet kinyúlása a közterület fölé az épület előtti járda szintjétől számított 3,50 m magasság fölött engedélyezhető;
    - c) az épületeken elhelyezett reklámok, információs táblák nagysága legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felületű lehet, de azok összességében nem haladhatják meg az érintett homlokzat tömör felületének 10%-át.
  - (8) *Zártsorú általános beépítés* esetén, amennyiben sajátos előírások másként nem rendelkeznek
    - a) megengedett legnagyobb épületszélesség utcai szárny esetén 15 m,
    - b) középszárnyként az építési hely udvar felőli, szomszédos telekhatároktól induló határolt terület építhető be, a megengedett beépítés nagyságán belül, az oldal és széleitől a telek belseje felé húzott, az építési sávval 45°-os szöget bezáró egyenesek által hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. (1. ábra)
    - c) a második önálló épület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt érték 70%-át nem éri el,
    - d) saroktelken a beépítettségi mértékét a 20. § 2/b. táblázata alapján kell meghatározni, ha a telekméret nem haladja meg az építési övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 1,5-szörösét. Az így számított értékhez - nagyobb telek esetében - a fennmaradó telekhányadra az építési övezetre meghatározott beépítettség számítható.
  - (9) I. rendű közterületről *kisgarázsok* közvetlenül nem nyithatók.
  - (10) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság – ha azt a kialakult állapotok indokolják – 6,5 m-nél nem magasabb lakó- és üdülőterületeknél:

- a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületnél nem nagyobbak;
  - b) zártos beépítési mód esetén 2,5 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal.
- (11) A közterület felőli tényleges építési vonal a szabályozási-, s egyben kötelező építési vonaltól a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb csak a homlokzaton 1/3 hosszán. Az így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni;
- (12) Az építési hely közterület felőli határát – ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, az egyéb városépítészeti karakterbe sorolt, szabadonálló-telepszerű beépítési módú telkek közterület felőli határát kivéve – kötelező építési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével
- a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
  - b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (13) Előkert nélküli új épület-elhelyezésnél huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség közterület felőli padlóvonala nem kerülhet a közterületi járdaszintnél, terepszintnél mélyebbre.
- (14) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókeret megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.
- (15) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- (16) Átmenő telkeknél:
- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként,
  - b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
  - c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.
- (17) Tetőtér csak egyszintes hasznos tetőtéri szinttel építhető be.
- (18) Manzárdtető építése csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a meglévő épített környezethez való illeszkedés szabályai indokolják.
- (19) Ha a terv Önkormányzati Tervtanácson bemutatásra kötelezett, a Tervtanács véleménye építészeti minőség, látvány, valamint építészeti igényesség és az épített vagy táji környezethez való illeszkedés szempontjából az építési hatóság számára kötelező.

## BELVÁROSI (1. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNÁK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

### 22. §

- (1) Újonnan épületek csak *zárt sorú-általános, ill. zárt sorú-keretes* beépítési mód szerinti építési helyen belül, és csak zárt sorúan telepíthetők.
- (2) Újonnan előkert *nem létesíthető*.  
Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területeken a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (3) Az épületek magastetős kialakításúak legyenek.
- (4) A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség. A csapadékvíz a közterület felé a csapadékvíz elvezető csatornába be kell kötni.
- (5) Új építés esetén a lakásokhoz előírt gépkocsi elhelyezést saját telken belül kell kielégíteni. A lakások gépkocsi tárolásának legalább 50%-át zárt tárolókban kell biztosítani.
- (6) Meglévő épületek lakásszámának bővítése esetén az (5) bekezdés előírásait alkalmazni kell.
- (7) A zónára meghatározott legnagyobb építménymagasság mértékét – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – az épület utcai homlokzatánál nem lehet túllépni.

## POLGÁRVÁROSI (2. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNA

### 23. §

- (1) Újonnan épületek csak *zárt sorú-általános* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- (2) Előkert *létesítése nem engedélyezhető*.  
Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területeken a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (3) Az épületek magastetős kialakításúak legyenek.
- (4) Zárt sorú beépítésnél az épület mélysége az utcai telekhatártól legfeljebb 15 m lehet a hátsókertekre vonatkozó méretek figyelembe vételével.
- (5) A zónában a telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség. A csapadékvíz a közterület felé a csapadékvíz elvezető csatornába be kell kötni.
- (6) Új építés, bővítés és építményrendeltetés megváltoztatása esetén a helyi önkormányzati parkolási rendelet szerint kell eljárni, de lakásonként legalább 1 gépjármű elhelyezését a saját építési telken kell megoldani. A lakásokhoz tartozó gépkocsi elhelyezést legalább 50%-ban zárt tárolókban kell biztosítani.
- (7) A zónára meghatározott legnagyobb építménymagasság mértékét – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – az épület utcai homlokzatánál nem lehet túllépni.

### MEZŐVÁROSI (3. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNA

#### 24. §

- (1) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló, ill. zárt sorú-általános* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- (2) Újonnan előkert *nem létesíthető*.  
Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területeken a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (3) A zónában az építés feltétele a teljes közművesítettség. A csapadékvíz elvezetést vagy telken belül, vagy a csapadékvíz elvezető csatornába való bekötéssel lehet megoldani.
- (4) Az előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni. A lakásokhoz tartozó gépkocsi elhelyezést legalább 50%-ban zárt tárolókban kell biztosítani.
- (5) A zónára meghatározott legnagyobb építménymagasság mértékét – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – az épület utcai homlokzatánál nem lehet túllépni.

### BELSŐ KERTSÉGI (4. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNA

#### 25. §

- (1) Újonnan épületek csak *szabadonálló-általános, oldalhatáron álló, ill. ikres beépítési mód* szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- (2) Újonnan az előkert
  - a) I. rendű közterülettel határos teleknél 10,0 m
  - b) II. rendű közterületekkel határos teleknél minimum 5,0 m.
- (3) A zónában az építési feltétel a teljes közművesítettség, amelyet az építtetőnek kell biztosítani.

### KÜLSŐ KERTSÉGI (5. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNA

#### 26. §

- (1) Újonnan épületek csak *szabadonállóan, ill. oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- (2) Újonnan az előkert
  - a) I. rendű közterülettel határos teleknél 10,0 m
  - b) II. rendű közterületekkel határos teleknél minimum 5,0 m.
- (3) A zónában az építés feltétele a teljes közművesítettség, amelyet az építtetőnek kell biztosítani.

### FALUSIAS / TANYABOKROS (6. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNA

#### 27. §

- (1) Újonnan épületek csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el, amely telekmérettől függően lehetőséget biztosít a szabadonálló épület elhelyezésére is.
- (2) Újonnan az előkert mélysége minimum 5,0 m, a közterületre néző építménymagasság legfeljebb 3,5 m lehet. A 3,5 m építménymagasságú épület az utcai telekvonaltól 20 m távolság után 4,5 m építménymagassággal folytatható.

- (3) Amennyiben a telek mélysége az 50 m-t meghaladja úgy az építési hely mélysége a szabályozási vonaltól merőlegesen mért 50 m. Ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelettel összhangban állattartó épület elhelyezhető, akkor az építési hely mélysége további 15 m-rel növelhető.
- (4) A zónában az építés feltétele részleges közművesítettség, ill. helyi közműrendszer kiépítése. A közművek kiépítése az építető kötelezettsége.
- (5) Az építési zónában az állattartási rendelettel összhangban valamennyi melléképítmény elhelyezhető.  
Állattartó épület a szabályozási vonaltól csak 30 m-en túl helyezhető el.
- (6) Gazdasági célú épület csak a szabályozási vonaltól 30 m-en túl helyezhető el, építménymagassága legfeljebb 6,5 m lehet.
- (7) A védett településszerkezetű zónák (Rókabokor, Sulyánbokor) területein az újonnan építhető épületek
  - a) építménymagassága legfeljebb 3,5 m,
  - b) az épületek elhelyezése a kialakult állapotnak megfelelő,
  - c) a közterület felé néző épületszélesség legfeljebb 8,0 m, az ormfalas kialakítás a helyi hagyományoknak megfelelő,
  - d) a tetőhajlásszög  $40^\circ \pm 5^\circ$ , a tetőforma nyeregtető, a tető anyaga hagyományos cserépfedés, vagy nádfedés lehet.

#### EGYÉB (7. jelű) ÉPÍTÉSI ZÓNA 28. §

- (1) Újonnan épületek csak *szabadonálló-telepszerű, szabadonálló-általános, zárt sorú-általános, zárt sorú-keretes* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. A meglévő és megtartható, önálló helyrajzi számmal rendelkező *úszótelken* lévő beépítés a zóna területén belüli szabadonálló-telepszerű beépítési módnak minősül.
- (2) Az építési telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség kiépülése, kivéve a *központi települési területeken* kívüli területeket, ahol megengedett a részleges közművesítettség is.
- (3) Tetőráépítés esetén a többlet lakásokhoz szükséges gépjárművet 100 %-ban zárt tárolókban kell elhelyezni, melyet terepszint alatt kell megvalósítani, az ott meghatározott előírásokkal.
- (4) A zónába tartozó meglévő lakótelepeken az építési előírásokat a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni.
- (5) A zónába tartozó épületek szintterület növeléséhez az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni. Az utólagosan készülő lift miatt az úszótelek határainak átlépése engedélyezhető, melyhez elvi építési engedélyezés nem szükséges. Az elvi építési engedélyezési terv Önkormányzati tervtanácsi bemutatásra kötelezett.
- (6) A zóna területén a 4000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkeken az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az előírásoknak megfelelő telekhasználat érdekében építési engedélyezési eljárást megelőző elvi építési engedélyezési tervet kell benyújtani. Az elvi építési engedélyezési tervben az építési helyeket, zöldfelületeket, burkolatokat, gépkocsi elhelyezést is meg kell határozni. Az elvi építési engedélyezési terv Önkormányzati tervtanácsi bemutatásra kötelezett.

## **ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ZÓNÁJA**

#### **29. §**

- (1) Helyi települési értékvédelmi zónába eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:
  - a) védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket, kerítéseket és kapuformákat.
  - b) új épület csak a környezethez illeszkedően az építészeti hagyományokhoz igazodóan helyezhető el.
  - c) Védett épület homlokzatának átalakítása vagy felújítása csak teljes homlokzatrekonstrukció keretében engedélyezhető.
  - d) a védett területen melléképület, építmény építése csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a városképet, és formailag alkalmazkodik a lakóterület történelmileg kialakult képéhez.
  - e) a zónába eső utcával érintkező helyi védelem alatt nem álló épületek bontása is csak értékvizsgálatot követően engedélyezhető;
  - f) a zónába eső épületeken hirdető berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el. A reklám jellegű falfestés engedélyezés szempontjából hirdető berendezésnek minősül.
- (2) Régészeti értékvédelmi zónába eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:
  - a) a szabályozási tervlapon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó minden tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Iroda engedélyével végezhető.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Iroda a régészeti kutatásoknak megfelelően megváltoztathatja.

## **TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **TILALMI ZÓNÁK**

#### **30. §**

*A közcélú tilalmi zónába eső telkek a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított legfeljebb 10 évig építési és telekalakítási tilalom alatt állnak.*

### **KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK**

#### **31. §**

- (1) *A telephely védőterületének korlátozási zónájába eső a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekeken szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá étel-miszer-feldolgozás és étel-miszer-raktározás céljait szolgáló építmény létesítése nem engedélyezhető.*
- (2) *A vasút védőterületének korlátozási zónájában - a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekeken – a vasút védőterülete miatt – építmény csak az*

OTÉK-nak<sup>4</sup>, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak<sup>5</sup> megfelelően helyezhető el.

- (3) *A közmű védőterületének korlátozási zónájában* a telkek szabályozási tervlapon jelölt részén – közmű védőtávolsága miatt – építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- (4) *Országos közút védőterületének korlátozási zónájában* a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken – országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK-nak<sup>6</sup>, valamint a vonatkozó egyéb előírásoknak<sup>7</sup> megfelelően helyezhető el.
- (5) *A repülőtér védőterülete miatti korlátozási zónában* a repülőtér telkén belül a belső védőterületre eső telekrészen csak a repülőtér működéséhez szükséges építmények engedélyezhető a vonatkozó szabályok figyelembe vételével.
- (6) *Az elővásárlási korlátozás zónában* a telkeken közcélú intézmények létesítésének biztosítására az Önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn, melyet a Közgyűlés döntése alapján az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (7) *Beültetési kötelezettség zónájában* a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások területén
  - a) ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek bontását követő egy éven belül a védőfásítást a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani,
  - b) A védőfásítás legalább két faszor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli;
- (8) *A városkapu korlátozási zónába* eső telkeken az építési engedélyt megelőzően elvi építési engedélyt kell kérni. Az elvi építési engedélyezési tervhez látványtervet kell mellékelni. Az elvi építési engedélyezési terv Önkormányzati Tervtanácson bemutatásra kötelezett.

### III. fejezet

#### EGYÉB ELŐÍRÁSOK

##### ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

###### 32. §

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott területet kell biztosítani.
- (2) Közlekedési célú közterületeken csak a közút létesítményei és berendezései, környezetvédelmi műtárgyak, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb építmények az OTÉK<sup>8</sup> szerinti "építmény elhelyezése közterületen" előírásának betartása mellett a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján helyezhetők el.
- (3) Az építési zónákban megengedett telken kívüli parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint lehet engedélyezni.

<sup>4</sup> jelenleg OTÉK 36. § (7)

<sup>5</sup> jelenleg 1993. évi XCV. Tv. 10. §

<sup>6</sup> jelenleg OTÉK 36. § (6)

<sup>7</sup> jelenleg 1988. évi I. törvény 42/a §

<sup>8</sup> jelenleg OTÉK 39. §



- (4) Közterület és építési telek terepcsatlakozása építési engedélyezési terv keretén belül sem közterületbe nyúló lépcső, rámpa, sem gépkocsi-lehajtó miatt nem változtatható meg
- (5) Gépjárműtároló használatváltozása nem engedélyezhető.
- (6) Garázs bontására engedély – a garázsok visszapótlása nélkül – csak a szabályozási terv megvalósulása érdekében adható.
- (7) Közlekedési közterületen belüli parkolókat fásítottan, a meglévő fasorok megőrzésével kell megvalósítani. Amennyiben a fasor megtartásáról műszaki megoldással gondoskodnak, szint alatti parkoló is létesíthető.
- (8) Közlekedési közterületen belüli zöldfelületen csak a beláthatóságot nem zavaró telepítésű növényzet, közmű és hírközlési építmény, valamint díszburkolat és utcabútorok helyezhetők el.
- (9) Közlekedési közterületen belüli díszter  
  - a) gyalogos, kerékpáros és korlátozott kiszolgáló forgalom számára fönntartott terület;
  - b) a dísztéren belül tömegközlekedési járművek korlátozott számban, meghatározott nyomvonalon közlekedhetnek;
  - c) a dísztéren belül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
    1. járda, gyalogút, kerékpárút,
    2. növényzet,
    3. terepépítmények,
    4. utcabútorok, köztéri műalkotások,
    5. közművezetékek, térszint alatti közcélú parkolók az ágazati szabványoknak megfelelően.
  - d) A növényzettel való fedettség aránya legalább 30% legyen.
- (10) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjába eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető.
- (11) A szálló porterhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.
- (12) Magánút legkisebb telekszélessége  
  - a) 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,
  - b) 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
  - c) 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
- (13) 400 m-nél távolabbi bejáratú építési telkek megközelítésére magánút nem alakítható ki.
- (14) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.

- (15) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- (16) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.
- (17) 10 m-es, vagy nagyobb telekszélességű, építési telkeket is kiszolgáló magánutat a kiszolgáló utakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- (18) Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett teljes területre vonatkozó telekrendezés terv alapján lehet engedélyezni.

## ÁLTALÁNOS KÖZMŰELŐÍRÁSOK

### 33. §

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így
  - a vízellátás,
  - a szennyvízelvezetés,
  - csapadékvíz-elvezetés,
  - elektromos energia, közvilágítás,
  - a földgázellátás,
  - távhőellátás,
  - a kábel-TV,
  - a távközléslétesítményei közterületen, közhasználatra megnyitott magánúton, vagy a közmű üzemeltető telkén belül helyezhető el.
- (2) Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) Ha a telek közterületi besorolása megszűnik, a közterületen lévő feleslegessé vált közművek elbontásáról az üzemeltető gondoskodni köteles.
- (5) Közmű gerincvezetékek elhelyezése, megszüntetett közművek kiváltása csak a szabályozási tervlapon jelölt közterületre, illetve az előírtaknak megfelelően kialakított, közforgalom elől nem lezárható magánút területére engedélyezhető.
- (6) Közműelhelyezés akkor engedélyezhető, ha az építmény a közlekedési, zöldfelület-kialakítási, távlati közműhálózati szempontoknak is megfelel.
- (7) Ha a telek mellett a szennyvízhálózat megépül, a szennyvízhálózatra való csatlakozás kötelező.

## ÁGAZATONKÉNTI KÖZMŰELŐÍRÁSOK

- (1) *Vízellátás*
  - a) A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
  - b) Beépítésre nem szánt területen új épület építése vagy meglévő épület átalakítása, bővítése csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (2) *Víz/vezetés*
  - a) A központi szennyvíztisztító telep védőtávolságát a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni.

- b) Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.
- (3) *Villamosenergia-ellátás*
- a) A villamos - közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat földbe fektetve kell építeni.
- b) A falusias és a külső kertségi zónákban a hálózatok föld felett is vezethetők. A hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni.
- (4) *Földgázellátás*
- a) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alárendeltebb homlokzatára kell szerelni.
- b) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (5) *Távhőellátás*
- a) A meglévő föld feletti távhővezeték a szükséges rekonstrukció során föld alá kell áthelyezni.
- b) Új távhővezeték csak föld alatt szabad elhelyezni.
- (6) *Hír- és távközlés*
- a) Távközlési hálózatokat a települési értékvédelmi zónákon belül csak földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékeket közös oszlopsoron kell vezetni.
- b) Távközlési tornyot nem szabad elhelyezni:
- értékvédelmi zónákban,
  - lakózónákban,
  - vegyes zónákban,
  - kereskedelmi, szolgáltató zónában,
  - üdülőzónákban,
  - különleges zónákban a honvédelmi és belbiztonsági (Kho), a hulladék elhelyezésére szolgáló (Kh), és a különleges közlekedési zóna (Kkö) területeit kivéve,
  - I. rendű közlekedési terület 300 m-es védősávjában, a Kho, a Kh és a Kkö jelű különleges zónákon való elhelyezés esetén a közlekedési terület 100 m-es védősávjában
  - valamint azokon az 50 ha-nál kisebb gazdasági területeken, ahol 200 m-en belül lakóterület van kijelölve.

## ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

### 34. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt vegyes építési karakterű nagyvárosias lakózonákban a meglévő zöldfelületek (lakótelepi közkertek) tovább nem csökkenthetők.
- (2) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Az új kialakítású, 10-14 m szabályozási szélességű utakat legalább egyoldali, a 14 m-t meghaladó szélességűeket kétoldali fasorral kell megvalósítani.
- (4) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos /áttört/ burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

## ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

### 35. §

- (1) A város közigazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott
  - a) zajterhelés mértéke nem haladja meg az előírás szerinti<sup>9</sup> határértékeket,
  - b) levegőterhelés nem haladja meg a vonatkozó jogszabályokban<sup>10</sup> meghatározott határértékeket.
- (2) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati, a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (3) A város igazgatási területén csak olyan állattartó telep üzemeltethető, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.
- (4) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak a külön rendeletben szabályozott és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (5) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával gyűjthető és tárolható.
- (6) A talaj- és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (7) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

<sup>9</sup> jelenleg 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelete

<sup>10</sup> jelenleg 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben, ill. a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletek

- (8) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig – a jelen előírásokban meghatározott területeken – zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

Ez utóbbihoz a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Vízügyi és Természetvédelmi Felügyelőség szakhatósági állásfoglalását be kell szerezni.

- (9) A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vonatkozó országos előírásoknak<sup>11</sup>.
- (10) Az élővizek partjától számított - külterületen - 50 m, - belterületen , vagy beépítésre szánt területen - 10 m védőtávolságon belül gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.

#### **IV. fejezet** **A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**

36. § .

- (1) A sajátos előírások területeit a szabályozási tervlap tartalmazza. A sajátos előírások e rendelet II-III. fejezetének előírásait módosíthatják, ill. kiegészíthetik. Azonos témában mindig a sajátos meghatározást kell alkalmazni.
- (2) **BELVÁROS KELETI (2. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK**
- a) A sajátos előírások hatálya a szabályozási tervlapon lehatárolt 2. sorszámú területekre terjed ki.
- b) A területre vonatkozó általános előírások
1. A különleges rendeltetésű zónák kivételével reklámtornyok és reklámoszlopok építése nem engedélyezhető.
  2. Közterületen épület és pavilon nem építhető.
  3. Közterületen mobil építmények (kiülő teraszok, reklámvitrinek, reklámtáblák, mobil elárusítóhelyek) csak a saját telephellyel rendelkező vállalkozások számára engedélyezhetők a telkük közterülettel érintkező szakaszán. Ezek az építmények és közterületi területhasználatuk a helyi építészeti tervtanácson bemutatásra kötelezettek.
  4. I. rendű közlekedési célú közterületi útvonalon és városképileg védett útvonalon közterület felé garázkapu nem engedélyezhető.
  5. I. rendű közlekedési célú közterületi útvonalon és városképileg védett útvonalon, valamint 14 m, vagy attól keskenyebb utak mentén az emeleti szinteken a telekhatártól, illetve a beépítés vonalától közterület felé legfeljebb 50 cm-rel lehet eltérni.
- c) A lakózónára vonatkozó általános előírások (Lk)
1. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhetők el az OTÉK<sup>6</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények.
  2. A kisvárosias lakózóna telkein kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK<sup>7</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények.

<sup>11</sup> jelenleg a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendeletben megállapított határértékeknek

<sup>6</sup> OTÉK 12. § (2) bekezdése 4., 5. pont

<sup>7</sup> OTÉK 12. § (3) bekezdés 3., 4. és 5. pont

3. A lakózóna építési telkein az elő- és oldalkertben önálló építményként pavilon és 2 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámtábla elhelyezése nem engedélyezhető.
- d) A lakózónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. Az Lk 215X65 jelű lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 15 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 % sarokteleknél 60 %
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 30 %
  2. Az Lk 215XYZ jelű lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 15 m,  
legkisebb telekmélység: 25 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %, amely a telekterület függvényében a következő:
 

Ha a telekterület

      - < 350 m<sup>2</sup>, a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 60%-a,
      - 350-550 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség 220 m<sup>2</sup>, sarokteleknél 60 %, ill. 220 m<sup>2</sup>
      - nagyobb mint 550 m<sup>2</sup>, a beépítettség legnagyobb mértéke 40%, sarokteleknél 60 %
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 30 %
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
- e) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó általános előírások (Vt)
1. A Vt jelű zónán belül nem helyezhetők el az OTÉK<sup>8</sup> szerint elhelyezhető sportépítmény és üzemanyagtöltő.
  2. A Vt jelű zónán belül nem helyezhetők el az OTÉK<sup>9</sup> szerint elhelyezhető sportépítmény, parkolóház és üzemanyagtöltő.
  3. A településközpont vegyes zónákban kivételesen sem helyezhetőek el az OTÉK<sup>10</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények.
  4. A településközpont vegyes zónák zártosított beépítésű övezeteiben összetett tetőidomú magastető építhető utcával párhuzamos jelleggel, melyet – a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben – homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
  5. Homlokzatok építészeti elemeinek szabályozása:
    - 5.1 Homlokzati anyaghasználat:
      - Nem használható fém- és eternit lábazat és burkolat
      - Nem alkalmazható fém és eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg homlokzatburkolat a homlokzatszélesség 1/3 részét meghaladó mértéken felül.
      - A tetőfedés anyagaként nem használható fém trapézlemez és eternit hullámpala.
    - 5.2 A homlokzati tetőfelületen az utca felé eső tetőszakaszokon álló tetőablak nem építhető.

<sup>8</sup> OTÉK 16. § (2) bekezdés 6., 7. pont

<sup>9</sup> OTÉK 16. § (2) bekezdés 6., 7. pont

<sup>10</sup> OTÉK 16. § (3) bekezdés 1. és 2. pont

5.3 Az egyes épületek homlokzatfelületein a homlokzatszélesség 1/3 részét meghaladó mértékben összefüggő nyílásfelületek, (szalagablakok, erkélysorok) nem jelenhetnek meg, de egyedi, a szomszédos épületek arányait, valamint a védett, egyedi épületek arányrendszerét követő, ahhoz igazított erkély, francia erkély alkalmazható.

- f) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X6Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %, sarokteleknél 60 %
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
  2. A Vt 115X6Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 % sarokteleknél 60 %
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-11 m
  3. A Vt 21536Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 3.1 legkisebb telekszélesség: 20 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: 30 m, ha kisebb, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
    - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 % sarokteleknél 60 %
    - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
  4. A Vt 200000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 4.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
    - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
    - 4.3 legkisebb zöldfelület: 10 %
    - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
- g) Központi vegyes zónákra vonatkozó általános előírások (Vk)
1. A központi vegyes zóna (Vk) területén belül nem helyezhetők el az OTÉK<sup>11</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények.
  2. A központi vegyes zónán belül az OTÉK<sup>12</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények kivételesen sem helyezhetők el.
  3. Központi vegyes zónán belül szolgálati lakások építése engedélyezhető.

<sup>11</sup> OTÉK 17.§. (2) bekezdés 5. és 7. pont

<sup>12</sup> OTÉK 17.§. (3) bekezdés 1. és 2. pont

4. A központi vegyes zónák zárt sorú beépítésű övezeteiben összetett tetőidomú magastető építhető utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzat szélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
  5. A központi vegyes zónában elhelyezhető építmények építési engedélyes tervei helyi tervtanácsi bemutatásra kötelezettek. Központi területi tervtanácsi bemutatásra kötelezettek az ezekben az övezetekben építhető 10000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű építmények.
  6. A zárt sorú beépítésű zónákban a teljes zárt sorúsítás kötelező, kivételt képez a Vk4 zóna, melynek a Gimnázium köz felé eső szakaszának 1/3 része mentes a kötelező zárt sorúsítás alól. A helyi építészeti értékvédelem alatt álló épület melletti 1-1 telek esetében a helyi védelem alatt álló épületre jellemző hézagos zárt sorú beépítési módot kell alkalmazni (a tűzfaltávolság 3-4 m lehet, melynek kialakítása a homlokzati fal anyagával egyező, kiképzése pedig azzal együtt készült). Az épületközökben fa anyagú kapu létesíthető.
- h) Központi vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vk 1155XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 75 %
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 16-18 m
  2. A Vk 1155XZ jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 75 %
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 14-16 m.
  3. A Vk 1156XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 3.1 legkisebb telekszélesség: 25 m,  
legkisebb telekmélység: 60 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
    - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 75 %
    - 3.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
    - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
  4. A Vk 105060 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 4.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
    - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %
    - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a



- 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
5. A Vk 702000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 5.1 legkisebb telekszélesség: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekmélység: kialakult, tovább nem csökkenthető  
legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
- 5.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult, tovább nem növelhető
- 5.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
- 5.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, a meglévő épületmagasság értéke a magasabb rendű út felé, az épületmagasság nem növelhető.
6. A Vk 7126XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 6.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
- 6.2 legnagyobb beépíthetőség: 80 %
- 6.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
- 6.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,5-12,5 m
- i) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások (Gk)
2. A kereskedelmi zónán belül nem helyezhető el az OTÉK<sup>13</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények.
- j) Gazdasági zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Gk 21536Y jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %
- 1.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
- 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-8,0 m
2. A Gk 71207X jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások
- 2.1 legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
- 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %
- 2.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
- 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 11-12,5 m
- k) Különleges zónákra vonatkozó általános előírások
1. A terv különleges területei sajátos használatuk szerint nagykiterjedésű sportolási területek (Ki).
2. A különleges terület szabályozott övezeteiben csak az (1) bekezdésen meghatározott funkció és az azok közvetlen kiszolgálását biztosító épületek és építmények helyezhetők el. Az övezetben egy-egy szolgálati lakás elhelyezhető.
3. A területek jelentősége miatt utcaképi és látványtervi kiegészítések szükségesek az építés engedélyeztetéshez.
4. A Ki zónában a Hunyadi utca felé a megengedett építménymagasság értéke legfeljebb 12,5 méter lehet.

<sup>13</sup> OTÉK 19.§. (2) bekezdés 4. és 5. pont

- l) Különleges zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Ki 702057 jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekterület: kialakult, tovább nem csökkenthető
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 40 %
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 12,5-16,0 m
- m) A belváros keleti (2. sorszámú) területén érvényes közterületi előírások
1. Új trafóházat a Vt és Vk zóna területével határos közterületen elhelyezni nem szabad.
  2. A közparkok területén belül közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
  3. Zöldterületen, valamint II. rendű, nem közlekedési célú közterületen tornapályát, sportterületet nem szabad elhelyezni.
  4. A terv zöldterületei ill. közterületi zöldfelületei beültetési kötelezettségű területek, melyeket kertészeti engedélyes terv szerint a zöldfelület részére fenntartott terület kialakítása után a fenntartónak kell megvalósítani.
- n) Környezetvédelem építési vonatkozásai
1. a terven kijelölt gk. parkolókat víz-átnemeresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, ami csak kezelés után engedhető a csapadékvíz csatornába,
  2. a gyalogos felületeket, díszburkolatokat úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
  3. I. rendű közlekedési célú közterületek mentén az útra nyíló, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeket fokozott zajvédelmi paraméterekkel rendelkező nyílászárókkal kell ellátni.
- o) Sajátos jogintézmények
1. beültetési kötelezettség terheli a terv szerinti zöldterületeket és az építésre szolgáló telekrész be nem épített részét az előírt legkisebb aktív zöldfelület mértékéig, valamint a közlekedési területek zöldsávjait.

(3) BELVÁROS DÉLKELETI (3. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 4. sorszámú területekre terjednek ki.
- b) A területre vonatkozó általános előírások
1. Egy építési telken csak egy épület építhető.
  2. Az építési telek minimális zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkoló területe még hézagos (áttört) burkolat esetén sem számolható be.
  3. Helyi gyűjtőutakon, városképileg védett útvonalak mentén, valamint 14,0 m vagy attól keskenyebb utak mentén az emeleti szinteken – a terepszinttől mért 3,0 m-en felül – a telekhatártól illetve a beépítés vonalától a közterület felé legfeljebb 50 cm-rel lehet eltérni.
  4. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai:

- Épület építéséhez telket kell kialakítani.
- A terven kijelölt építési helyen belül a megengedett beépítettség mértéke 80%, beépítési mód szabadon álló, megengedett homlokzatmagasság 3,00 méter lehet.
- Az utcai zöldsávokat, védőfasorokat utcafásítási terv alapján kell megvalósítani.

c) A lakózónákra vonatkozó általános előírások

1. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhetők el az OTÉK<sup>14</sup> szerint elhelyezhető sportépítmény és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, valamint üzemanyagtöltő, és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
2. Megengedett legnagyobb épületszélesség utcai szárny esetén a telek mélységének legfeljebb 2/3-a, de maximum 15 m.
3. A benyúló oldalszárnyak az építési helyen belül az oldalkertre vonatkozó előírások betartásával engedélyezhetők.
4. A benyúló szárnyak (oldal- vagy középső) építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot, ill. 6,0 m-nél magasabb építménymagasság esetén 6,0 m-t nem haladhatja meg.

d) Vegyes zónákra vonatkozó általános előírások

1. A településközpont vegyes zónában nem helyezhetők el az OTÉK<sup>15</sup> szerint elhelyezhető sportépítmény, parkolóház, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, ill. termelő kertészeti építmény.
2. A településközpont vegyes zónában épített létesítmények földszintjén lakófunkció nem engedélyezhető.
3. A településközpont vegyes zóna Kert utca felőli teleksoránál kapubehajtó csak a szabályozási terven jelölt számban létesíthető.

e) Gazdasági zónára vonatkozó általános előírások

A kereskedelmi, szolgáltató zónában nem helyezhetők el az OTÉK<sup>16</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények.

f) Lakózónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. Az Lk jelű lakózónára vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettség a telekméreték függvényében a következő:

Ha a telekterület

- < 350 m<sup>2</sup>, a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 60%-a,
- 350-550 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség 220 m<sup>2</sup>, sarokteleknél 60 %, ill. 220 m<sup>2</sup>
- nagyobb mint 550 m<sup>2</sup>, a beépítettség legnagyobb mértéke 40%, sarokteleknél 60 %

<sup>14</sup> OTÉK 12. § (2) bekezdés 4., 5. pont, (3) bekezdés 3., 4., 5. pont

<sup>15</sup> OTÉK 16. § (2) bekezdés 6. és 7. pont, valamint (3) bekezdés 1. és 2. pont

<sup>16</sup> OTÉK 19. § (2) bek. 4. és 5. pont

2. Az Lk 215XXX jelű lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 12 m,  
legkisebb telekmélység: 15 m  
legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %, ill. az 1. pont szerint
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 9,0-9,5 m
3. Az Lk 215XXY jelű lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 3.1 legkisebb telekszélesség: 12 m,  
legkisebb telekmélység: 15 m  
legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %, ill. az 1. pont szerint
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-7,5 m
4. Az Lk 215XXZ jelű lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 4.1 legkisebb telekszélesség: 12 m,  
legkisebb telekmélység: 15 m  
legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>
  - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %, ill. az 1. pont szerint
  - 4.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
  - 4.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 4,5-6,0 m
5. Az Lk 215YXZ jelű lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 5.1 legkisebb telekszélesség: 12 m,  
legkisebb telekmélység: 15 m  
legkisebb telekterület: 300 m<sup>2</sup>
  - 5.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %, ill. az 1. pont szerint
  - 5.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
  - 5.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 4,5-6,0 m
- g) Vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
  1. a Vt 215X7X jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 20 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %,
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 8,5-9,5 m
  2. a Vt 215Y7Y jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 20 m  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %,
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,5-7,5 m
  3. a Vt 21555Z jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 3.1 legkisebb telekszélesség: 40 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m

- legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 40%,
- 3.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített rész 50 %-a
- 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 4,5-7,5 m

h) Gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások

1. a Gk 71257X jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások

- 1.1 legkisebb telekszélesség: 40 m,  
legkisebb telekmélység: 20 m  
legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60%,
- 1.3 legkisebb zöldfelület: 30%,
- 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 4,5-7,5 m

i) A közművesítés és a közművek létesítményei

A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani

j) Környezetvédelmi előírások

- 1. A települési főutak mentén a főútra nyíló, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeket fokozott zajvédelmi paraméterekkel rendelkező nyílászárókkal kell ellátni.

(4) BELVÁROS, BENCZÚR TÉR KÖRNYÉKÉRE (4. sorszámú) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 4. sorszámú területekre terjednek ki.

b) A területre vonatkozó általános előírások

- 1. A rendeltetési egységek számának emelése a megengedett beépítés nagyságával arányos mértékben engedélyezhető.
- 2. A telekre megengedett legnagyobb rendeltetési egységek számára vonatkozó előírást utólagos tetőtér beépítés (vagy ráépítés) esetén is be kell tartani.
- 3. Terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával engedélyezhető.
- 4. A terv területén manzárdtető építése nem engedélyezhető.
- 5. Közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek építhetők.
- 6. Közterületen épület és pavilon nem építhető.
- 7. Új trafóházat közterületen sem a településképi védelem alatt álló, sem a műemléki jelentőségű területen, sem pedig a helyi értékvédelem alatt lévő területen nem lehet elhelyezni.
- 8. I. rendű közlekedési terület, városképileg védett útvonal, valamint 14,0 m vagy attól keskenyebb utak mentén az emeleti szinteken – a terepszinttől mért 3,0 m-en felül – a telekhatártól illetve a beépítés vonalától a közterület felé legfeljebb 30 cm-rel szabad eltérni.

9. I. rendű közlekedési terület felől *kisgarázs* nem nyitható.
  10. A közparkok területén belül közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
  11. A közpark területén belül új épület nem helyezhető el. A meglévő helyi védelem alatt álló volt Jereván felújítása csak a KÖH előírásai szerint engedélyezhető.
  12. A közpark területén tornapályák, sportterületek nem helyezhetők el.
  13. A VIII. sz. főfolyás mindkét partján a karbantartáshoz szükséges 6-6 m kezelési sávot biztosítani kell.
  14. Az I. rendű közlekedési területek mentén a főútra nyíló, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeket fokozott zajvédelmi paraméterekkel rendelkező nyílászárókkal kell ellátni.
- c) A lakóterületekre vonatkozó általános előírások
1. Nagyvárosias lakózónában nem helyezhetők el sportépítmények.
  2. A kisvárosias lakózónában kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK<sup>17</sup> szerint kivételesen elhelyezhető üzemanyagtöltő, ill. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény.
  3. Megengedett legnagyobb épületszélesség utcai szárny esetén a telek mélységének legfeljebb 2/3-a, de maximum 13 m.
  4. Kisvárosias lakózónában lakásegységenként legalább 80 m<sup>2</sup> telekterületet kell biztosítani. Egyéb rendeltetés esetén, amennyiben a lakás és egyéb rendeltetés együtt kerül elhelyezésre, a lakásra vonatkozó előírást kell betartani.
  5. A benyúló oldalszárnyak az építési helyen belül az oldalkertre vonatkozó előírások betartásával engedélyezhetők.
  6. A benyúló szárnyak (oldal- vagy középső) építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot, ill. 6,0 m-nél magasabb építménymagasság esetén a 6,0 m építménymagasságot nem haladhatja meg.
  7. Nagyvárosias lakózónában az építési övezetre előírt építménymagasság +1,0 m-rel való megemelése engedélyezhető lapostetős épületek magastetős átépíthetőségének biztosítására az egyéb kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával akkor, ha a telken belül az előírt gépkocsi elhelyezés biztosítható.
- d) Vegyes zónákra vonatkozó általános előírások
1. Lakó- és vegyes zónák határánál lévő, vegyes zónába sorolt telkeken a lakózóna felé benyúló oldalszárnyakra a lakózóna szerinti előírások vonatkoznak.
  2. Homlokzatok építészeti elemeinek szabályozása:
    - A lábazat és burkolat elsősorban a környezetben kialakult anyagú és képzésű lehet, melyet a kialakult építészeti karakterelemek határoznak meg.

---

<sup>17</sup> OTÉK 12. § (3) bekezdés 4., 5. pont

- Fügőnyfalszerűen alkalmazott üveg homlokzatburkolat a homlokzat-szélesség 1/3 részét meghaladó mértéken felül a települési főépítész által működtetett Önkormányzati Tervtanács véleményének figyelembe vételével, műemléki környezetben pedig csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével alkalmazható.
- A tetőfedés anyagaként elsősorban a környezetben kialakult korcolt fémlemez, vagy annak megfelelő, textúrájában azt mintázó korszerű anyag, ill. cserép és pala használható, fém trapézlemez, eternit hullámpala nem.
- A homlokzati tetőfelületen az utca felé eső tetőszakaszokon álló tetőablak nem építhető, de a homlokzattal együtt kialakított pártázat, oromzat részeként megengedett. Az oromzat hossza a homlokzat hosszának legfeljebb 1/3 lehet.
- Az egyes épületek homlokzatfelületein a homlokzatszélesség 1/3 részét meghaladó mértékben összefüggő nyílásfelületek (szalagablakok, erkélysorok) nem jelenhetnek meg, de egyedi, a szomszédos épületek arányaihoz, valamint a védett egyedi épületek arányrendszerét követő, ahhoz igazított erkély, francia erkély alkalmazható.

e) Településközpont vegyes zónákra vonatkozó általános előírások

1. Településközpont vegyes zónában kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK<sup>18</sup> szerint kivételesen elhelyezhető építmények. ében felsorolt építmények.
2. I. rendű közlekedési út mentén a zónában a földszinten lakófunkció nem engedélyezhető.
3. A rendeltetési egységek maximális száma:

Az övezetben egy telken maximum 8 rendeltetési egység (lakás, üzlet, iroda stb.) létesíthető az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület esetében. Ha a telekterület ettől eltér, úgy a rendeltetési egységek számát telekterület nagyságával arányosan kell megállapítani. Ütemezett építés esetén a több ütemben építendő építmény(ek)ben az elhelyezhető rendeltetési egységek számát az első ütemben tervezett épület engedélyezési tervében kell meghatározni.

f) Központi vegyes zónákra vonatkozó általános előírások

1. Lakó- és vegyes zónák határánál lévő, vegyes zónába sorolt telkeken a lakózóna felé benyúló oldalszárnyakra a lakózóna szerinti előírások vonatkoznak.
2. A központi vegyes zónában nem helyezhető el az OTÉK<sup>19</sup> szerint elhelyezhető sportépítmény és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
3. Központi vegyes zónában az épület földszintjén lakófunkció nem engedélyezhető.

<sup>18</sup> OTÉK 16. § (3) bekezdés

<sup>19</sup> OTÉK 17. § (2) bekezdés 5., 7. pont

4. A központi vegyes zóna zárt sorú beépítésű övezeteiben összetett tetőidomú magastető építhető utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
  5. A zárt sorú beépítésű zónákban a teljes zárt sorúsítás kötelező, kivételt képez a műemléki, illetve a helyi építészeti értékvédelem alatt álló épület melletti 1-1 telek esetében, ahol a kialakult épület-elhelyezési mód is engedélyezhető..
  6. Épületszárnyak szélességének szabályozása:
    - Megengedett legnagyobb épületszélesség utcai szárnyaknál lakóépület, vagy lakás rendeltetési egységet tartalmazó épület esetén 15 méter, a védett épületeknél a kialakult állapot szerint. Nem lakás rendeltetési egység esetén 30 m, amennyiben az építési hely ezt lehetővé teszi.
- g) Nagyvárosias lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
1. Az Ln 100070 jelű nagyvárosias lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,
    - legkisebb telekmélység: kialakult,
    - legkisebb telekterület: kialakult,
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %.
- h) Kisvárosias lakózónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. Az Lk 200064 jelű kisvárosias lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,
    - legkisebb telekmélység: 35 m
    - legkisebb telekterület: kialakult,
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %, saroktelken 60%
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 30 %
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
    - 1.5 a védelem alatt álló épületre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
    - 1.6 kialakult beépítésű telekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
  2. Az Lk 30506X jelű kisvárosias lakózónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,
    - legkisebb telekmélység: 35 m
    - legkisebb telekterület: kialakult,
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %, saroktelken 60%
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 30 %
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
    - 2.5 a védelem alatt álló épületre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
    - 2.6 kialakult beépítésű telekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
- i) A településközpont vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 115X65 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 18 m,
    - legkisebb telekmélység: 30 m
    - legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %, saroktelken 60%



- 1.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
- 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
- 2. A Vt 115Y6X jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 20 m,  
legkisebb telekmélység: 25 m  
legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %, saroktelken 60%
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5 - 10,5 m.
- j) A központi vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1. A Vk 105X75 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,  
legkisebb telekmélység: kialakult,  
legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 7,5-9,5 m
    - 1.5 a védelem alatt álló épületre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
    - 1.6 kialakult beépítésű telekre szabadonálló beépítés engedélyezhető.
  - 2. A Vk 702630 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,  
legkisebb telekmélység: kialakult,  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 40 %
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 30 %
    - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé + 1 m-rel növelhető.
  - 3. A Vk 702000 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 3.1 legkisebb telekszélesség: kialakult,  
legkisebb telekmélység: kialakult,  
legkisebb telekterület: kialakult,
    - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: kialakult,
    - 3.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: a meglévő építménymagasság értéke a magasabb rendű út felé + 1 m-rel növelhető.

(5) BELVÁROS, VAY ÁDÁM KRT. KÖRNYÉKÉRE (5. sorszámú) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 5. sorszámú területekre terjednek ki.
- b) A területre vonatkozó általános előírások
  - 1. Közlekedési és közműterületen nem helyezhetők el az OTÉK 26. § (3) bekezdése 2., 3. és 4. pontjában meghatározott épületek.

2. Beültetési kötelezettség terheli a terv szerinti zöldterületeket és az építésre szolgáló telekrész be nem épített részét az előírt legkisebb aktív zöldfelület mértékéig, valamint a közlekedési területek zöldsávjait. A beültetési kötelezettség építési telek esetében a tulajdonost, közlekedési és közterület esetében a terület kezelőjét terheli.
  3. Az építési telken belüli, beültetési kötelezettséggel terhelt, nem közterületi zöldfelületek beültetéséről a telken megvalósított első építmény használatba vételéig az építtetőnek kell gondoskodni.
  4. A terepszint alatti építményhez a megközelítést szolgáló rámpa csak építési helyen belül építhető.
  5. Térszint alatti építmény terepszint alatt max. 3 szinten, legfeljebb 12 m-es mélységig helyezhető el.
  6. Közterületi térszint feletti építmény a terv szerint erre a célra kijelölt területen belül a terület legfeljebb 1/3-ának igénybevételével építhető. A terven kijelölt terület beépítésre nem kerülő része fényáteresztő tetővel lefedhető.
- c) A vegyes területekre vonatkozó általános előírások
- d) Településközpont vegyes (Vt) és központi vegyes (Vk) zónákra vonatkozó általános előírások
1. Településközpont vegyes zónában nem helyezhetők el az OTÉK<sup>20</sup> szerint elhelyezhető parkolóház és üzemanyagtöltő, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények.
  2. Központi vegyes zónában az OTÉK<sup>21</sup> szerint elhelyezhető épületek közül csak
    - igazgatási,
    - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató,
    - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
    - a földszint kivételével lakások,
    - többszintes parkolóház és a hozzá kapcsolódó üzem-anyagtöltő helyezhető el.
- e) A településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Vt 706557 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 25 m,
    - 1.2 legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
    - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 40 %,
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 30 %
    - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 12,5-16 m

<sup>20</sup> . OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pont, valamint (3) bekezdés

<sup>21</sup> OTÉK 17. § (2) bekezdés

f) A központi vegyes zónákra vonatkozó építési övezeti előírások

1. A Vk 7166XY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 1.1 legkisebb telekszélesség: 40 m,  
legkisebb telekmélység: 30 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
  - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 90 %
  - 1.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
  - 1.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 16,5-20 m, az építési karakter jellemzőihez való igazodás érdekében a homlokzaton legalább 15,0, de legfeljebb 16,50 m magasságban hangsúlyos, vízszintes párkányt kell kialakítani. A megengedett legnagyobb építménymagasság csak e párkány magasságában az utcafronti homlokzat felől a telek belső területei felé visszahúzott, a párkány magasságában kezdődő és a Takarékpalota tetőhajlásszögével megegyező magastetős épület engedélyezhető.
2. A Vk 7166YY jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 2.1 legkisebb telekszélesség: 40 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 2500 m<sup>2</sup>
  - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 65 %
  - 2.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
  - 2.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 16,5-20 m, az építési karakter jellemzőihez való igazodás érdekében a homlokzaton legalább 15,0, de legfeljebb 16,50 m magasságban hangsúlyos, vízszintes párkányt kell kialakítani. A megengedett legnagyobb építménymagasság csak e párkány magasságában az utcafronti homlokzat felől a telek belső területei felé visszahúzott, a párkány magasságában kezdődő és a Takarékpalota tetőhajlásszögével megegyező magastetős épület engedélyezhető.
3. A Vk 7066Z7 jelű településközpont vegyes zónára vonatkozó építési övezeti előírások
  - 3.1 legkisebb telekszélesség: 30 m  
legkisebb telekmélység: 45 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
  - 3.2 legnagyobb beépíthetőség: 70 %
  - 3.3 legkisebb zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
  - 3.4 legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 12,5-16 m

(6) BELVÁROS ÉSZAKI TERÜLETÉRE (6. sorszámú) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 6. sorszámú területekre terjednek ki.
- b) A területre vonatkozó előírások:
  1. A meglévő telkek összevonása csak kettő telkenként engedélyezhető.
  2. Telkenként legfeljebb 6 db rendeltetési egység létesíthető, amelybe nem kell beszámítani a telken lévő lakáshoz tartozó gépkocsi-tárolót.
  3. Tetőtér beépítése csak egy szintben engedélyezhető.

4. Az utcafront irányába csak tetősíkban elhelyezett ablak engedélyezhető. A tetősíkot pártázattal, épületdíszítéssel meg szabad bontani.
5. I. rendű közlekedési célú közterület felé nézően a földszinten lakás, ill. gépjárműtároló építése nem engedélyezhető.
6. Ha meglévő épület építménymagassága nagyobb az övezeti előírásban megengedett értéknél, és ennek közvetlen szomszédságában, vagy annak bővítéseként új építési igény jelentkezik, az építhető építménymagasság a 21. § (6) pont szerinti lehet.
7. Előkert nélkül elhelyezett épület közterület fölé nyúlása legfeljebb 60 cm lehet.
8. Az épület utcafronti homlokvonalának 1/3-ával a telek belseje felé is elhelyezhető, a hátrahúzás értéke legfeljebb 3 m lehet. A hátrahúzott épületrész előtti, közterület felé eső telekrészt közhasználat elől lezárni nem szabad.
9. Gépjármű-elhelyezés telken belül, vagy egyéb helyen kialakított parkolóházban biztosítandó.

(7) PAZONYI ÚT ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ (7. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 7. sorszámú területekre terjednek ki.
- b) A területre vonatkozó előírások:
  1. I. rendű közlekedési célú közterületre nézően lakás építése, ill. lakás célú rendeltetés-módosítás nem engedélyezhető.
  2. Legfeljebb 3 db építési telek összevonása engedélyezhető, kivéve, ha a telekösszevonás I. rendű főút felől, és egy ütemben történik.
  3. Kapubehajtók I. rendű főút felől közvetlenül nem nyithatók, azok a szabályozási terven jelölt szervízúton közelíthetők meg.
  4. Gépjármű-elhelyezés telken belül, vagy egyéb helyen kialakított parkolóházban biztosítandó.

(8) TOKAJI ÚT ÉS KÖRNYÉKÉRE VONATKOZÓ (8. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 8. sorszámú területekre terjednek ki.
- b) A területre vonatkozó előírások:
  1. A kialakult állapotnak megfelelően hátsókert nélküli épület-elhelyezést kell biztosítani.
  2. Az építhető szintszám földszint + tetőtérbeépítés, az építhető épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet.
  3. Gépjármű-elhelyezés telken belül, vagy egyéb helyen kialakított parkolóházban biztosítandó.

- (9) IPARI PARK TERÜLETÉRE (9. sorszámú) VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK
- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 9. sorszámú területekre terjednek ki.
- b) A területre vonatkozó általános előírások
1. A közlekedési rendeltetésű területen csak közlekedési építmények és közművek helyezhetők el.
  2. A terv zöldterületeit és közterületi zöldfelületeit kertészeti kiviteli tervek alapján a terület kezelőjének kell megvalósítani.
  3. A zöldterületen épület építése nem engedélyezhető.
  4. Az út menti fasorok beültetési kötelezettségű területek, amelyek kialakításáról az út kiépítésével / rekonstrukciójával egyidejűleg az út kezelőjének kell gondoskodni.
  5. Az építési telken belüli, beültetési kötelezettséggel terhelt, nem közterületi zöldfelületek beültetéséről a telken megvalósított első építmény használatba vételéig az építtetőnek kell gondoskodni.
  6. A VIII. sz. főfolyás melletti közparkok zöldfelületeinek kialakításához a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Vízügyi és Természetvédelmi Felügyelőség előzetes állásfoglalása szükséges.
  7. Az erdőterületeket beültetési kötelezettség terheli, amit az erdőterületek területével szomszédos építési telkek kialakításától számított két éven belül
    - védett erdő esetében az erdőterület tulajdonosának,
    - védőerdő esetében annak az építtetőnek kell megvalósítani, amelytől a védelmet kell biztosítani.
  8. Az útburkolat alá kerülő közművek megvalósításáról a burkolatok megépítése előtt kell gondoskodni.
  9. A meghatározott előkert minimális méretén belül a terepszint alatti létesítmény megközelítését szolgáló lehajtó rámpa nem helyezhető el.
  10. Az 1,0 m-t meghaladó terepszint-változást csak az egész tömbre vonatkozó, az előírt műszaki tartalmú tereprendezési terv alapján lehet engedélyezni.
  11. Az előkertben portaépület és hídmérleg építése engedélyezhető.
- c) Gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások (Ge)
1. A gazdasági zónában jelentős mértékű zavaró hatású, és különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás, fertőzés-), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.
  2. Nem engedélyezhetők a 20/2001. (II. 14.) Korm. sz. rendelet 1. sz. melléklet
    - „A” fejeztében felsorolt, környezeti hatásvizsgálathoz kötött, valamint a

- „B” fejezet 2-20, 33, 35, 36, 40, 45, 46, 53-56, 58, 59, 62, 64, 66, 69, 73-77, 81, 82, 87-89, 91-98, 100, 104, 105, 106-120, 123, 125-128, 131-136, 138-141. pontja alatt felsorolt tevékenységek.
  - 3. Telken belül az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok gépkocsi-közlekedésre alkalmas, megfelelő szélességű és teherbírású úttal körbejárhatók legyenek.
  - 4. A zóna telkeinek beültetési kötelezettségű területeit az építető a használatbavételig köteles előnevelt fákkal, kertészeti kiviteli terv szerint megvalósítani.
- d) Gazdasági zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
1. A Ge 71166 jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 1.1 legkisebb telekszélesség: 30 m,  
legkisebb telekmélység: 40 m  
legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
    - 1.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %
    - 1.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 1.4 legnagyobb építménymagasság: 12,0 m
  2. A Ge 711Y67 jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 2.1 legkisebb telekszélesség: 50 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 2000 m<sup>2</sup>
    - 2.2 legnagyobb beépíthetőség: 50 %
    - 2.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 2.4 legnagyobb építménymagasság: 16,0 m
  3. A Ge 711777 jelű gazdasági zónára vonatkozó építési övezeti előírások
    - 4.1 legkisebb telekszélesség: 50 m,  
legkisebb telekmélység: 50 m  
legkisebb telekterület: 2500 m<sup>2</sup>
    - 4.2 legnagyobb beépíthetőség: 60 %
    - 4.3 legkisebb zöldfelület: 20 %
    - 4.4 legnagyobb építménymagasság: 16,0 m

#### (10) A HETEROGÉN TERÜLETEK (10. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 10. sorszámú területekre terjed ki.
- b) az a) pontban megjelölt területen a gazdasági rendeltetésű zónákban
  1. a kód szerint megadott építési zónához tartozó zöldfelületi előírásnál 5%-kal magasabb fedettség biztosítandó;
  2. Az 1 ha-nál nagyobb területű építési telkeken 1000 m<sup>2</sup>, vagy nagyobb szintterületű új építés engedélyezésének feltétele a telek területének

legalább 5 %-án igényes parkosított felület kialakítása, amelyet legkésőbb az épület(ek) használatba vételének időpontjáig meg kell valósítani;

3. az építési telek területén, ha nem gazdasági rendeltetésű építési telekkel szomszédos, az előkert mélysége 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 10 m. Az előírás szempontjából szomszédosnak tekintendők azok a telkek is, amelyeket II. rendű közterület választ el egymástól.

#### (11) A NYÍREGYHÁZI FŐISKOLA (11. sorszámú) TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

1. A sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 11. sorszámú területekre terjed ki.
2. Egy építési telken Vk övezetben több épület is építhető, de csak a kijelölt építési helyen.

Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani. A kialakított telek beépítése - ha telekalakítás nem történik - az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek megszüntetési szabályozás nem érinti.

2.2. A közterületen belüli építés, növénytelepítés szabályai: -közterületen épület a közlekedési kiszolgáló létesítményeken kívül nem létesíthető-építmény a terepszint alatt, a terv közterületen létesíthető terepszint alatti építési hely határán belül is csak parkoló, garázs és közműépítmény céljára helyezhető el- a Sóstói úti védett fasort még a közlekedési építmények miatt sem lehet megszüntetni, e miatt fát kivágni tilos.

3. A kisvárosias lakózóna (Lk) telkein nem helyezhető el önálló sportépítmény, üzemanyagtöltő, termelő, kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.
4. A kertvárosias lakózóna (Lke) telkein legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Nem helyezhető azonban a zónatelkei sportépítmény, üzemanyagtöltő és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb nem zavaró gazdasági építmény.
5. A lakózónák telkein lévő rendeltetési egységek gépkocsi elhelyezését maradéktalanul a telken belül kell biztosítani.
6. Az Lke övezet lakótelkei más övezet területének rovására nem növekedhetnek.
7. A terv Vk övezeteinek kertjeiben és intézményi parkjaiban épület és építmény nem helyezhető el.
8. A különleges zónákra vonatkozó általános előírások:
  - a) A területen lévő izraelita temető helyi védelem alatt áll
  - b) A Főiskola területén lévő botanikus kert csak az övezete telkein lévő építési helyen belül építhető be építménnyel.
9. Környezetvédelmi előírások  
A Főiskola területének Ee övezetű területe a zajterhelés, a levegőtisztaság védelme szempontjából védett terület, ahol a zajok tekintetében az övezetre

engedélyezett határértéknél 5 dB (A) értékkel kisebb határértéknek kell teljesülni.

10. A vegyes zónákra vonatkozó építési előírások:
- a) A Vk 71104X jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírások
    - a legnagyobb beépíthetőség 30 %
    - a legnagyobb építménymagasság 24 m.
  - b) A Vk 71104Y jelű zónákra vonatkozó építési övezeti előírás
    - a legnagyobb beépíthetőség 30 %
    - a megengedett legnagyobb építménymagasság 30 m
    - a beépítési mód szabadonálló.
11. A Vk övezetek telkein elhelyezett új építmények gépjármű parkoló igényének 50 %-a a szomszédos közlekedési terület terepszint alatti építési helyén belül biztosítható.

#### (12) SÓSTÓI ÚTI VILLASOR (12. sorszámú) SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

- a) a sajátos előírások területe a szabályozási tervlapon lehatárolt 12. sorszámú területre terjed ki
- b) 1. Egy építési telken Lke övezetben legfeljebb 4 rendeltetési egység építhető (melybe lakásrendeltetés esetén az egy lakáshoz tartozó egy garázs nem számítandó bele)
  - 2. Egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el.
- c) Lke övezetben legfeljebb két telket lehet összevonni.
- d) Az építési övezeti előírások:
  - a területen az alkalmazható beépítési mód: szabadonálló
  - Lke és Vk övezetben legalább 20 méter előkert zöldfelületként biztosítandó

#### (13) ÉSZAKI TEMETŐ SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

- a) Az Északi temetőben épületet építeni csak a kijelölt építési helyen lehet.
- b) Az engedélyes tervek Önkormányzati tervtanácsi bemutatásra kötelezettek.

### V. fejezet

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### 37. §

#### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- (1) A terv szerint a közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható.
- (2) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban



és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

- (3) A terven jelölt telkek esetében városképi okokból a beépítési kötelezettség jogintézménye is alkalmazható.
- (4) A zöldterületek megvalósítása érdekében környezetalakítás és környezetvédelmi célból a beültetési kötelezettség előírható az alábbiak szerint:
- a) beültetési kötelezettség terheli a terv szerinti zöldterületeket és az építésre szolgáló telekrész be nem épített részét az előírt legkisebb aktív zöldfelület mértékéig, valamint a közlekedési területek zöldsávjait,
  - b) a beültetési kötelezettség építési telek esetében a tulajdonost, közlekedési és közterület esetében a terület kezelőjét terheli.

## 38. §

### ÉPÍTÉSI TILALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK

Az építési tilalommal érintett ingatlanok jegyzékét az Önkormányzat külön rendeletben határozza meg.

## VI. fejezet VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### FOGALMAK

## 39. §

A rendelet alkalmazása tekintetében:

- *Adottságtól függő beépítési mód:* A kialakult karakterű építési zónákban alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra / módokra utal. Ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. Amennyiben a kialakult karakterű építési zónában nem határozható meg a jellemző beépítési mód, akkor az adott karakter zóna általános előírásai (1/a, 1/b táblázatok) szerint valósítható meg beépítési mód.
- *Építési övezet:*  
A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos az építési zóna és a rendeltetési zóna együttes előírási területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkód jelét.
- *Építési zóna:* Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak. Az építési zónák kategóriái az építészeti karakterjegyek alapján csoportosíthatók, amelyek az alábbiak:
  - városközponti
  - polgárvárosi
  - mezővárosi
  - kertvárosi
  - külső-kertségi
  - falusias / tanyabokros
  - egyébzónacsoportok.  
A fő zónacsoportokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján.

Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az előbbi az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

- **Építmény-szintterület:**  
nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,  
bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,  
összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó jellegű.
- **Értékvédelmi zóna:** Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy
  - a települési értékvédelemre, vagy
  - a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
- **Háromszintes növényállomány:** olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömögű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 m-ként és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.
- **Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:**  
A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.
- **Hulladékudvar:** a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.
- **Ikres beépítési mód:** Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el.  
Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az
  - vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
  - vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttelhatáros és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.
- **Kialakult szabályozási kategóriájú terület:** Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- **Kisgarázs:** gépkocsibejáratonként 1 (de legfeljebb 2) férőhelyet tartalmazó gépkocsitároló épület, épületrész. A meghatározás vonatkozik a *sorgarázsra* is, amelyben az egységekhez tartozó férőhely szintén 1 (legfeljebb 2) lehet.
- **Közkert:** A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, ill. nem önkormányzati tulajdonú.
- **Közlekedési célú közterület:** Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja. De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.
- **Különleges használatú építményi zónák:** A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.

- *Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek):* A szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat és kötelezettségeket rögzít.
- *Közhasználatra szánt terület:* Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen pl. az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.
- *Központi települési terület:* A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- *Közösségi cél:* A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás.
- *Külterület:* A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
- *Lakótelepi telektömb területe:* A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
- *Magánút:* Telkek gépkocsi megközelítését szolgáló nem közterületi út, mely a telkekre telepített épületek, építmények működéséhez szükséges közlekedési forgalmat levezeti, és a közművezetékek kiépítéséhez szükséges területet biztosítja. A jelen szabályzat által rögzített esetekben a magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad.
- *Melléképületek:* Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5 m lehet.
- *Mezőgazdasági építmény:* A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
- *Nem jelentős zavaró hatású tevékenység:* Hatása a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértéket.
- *Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület:* Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.
- *Oldalhatáron álló beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy
  - vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel
  - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
 határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

- *Ömlesztett anyag tároló:* Az ömlesztett anyag tárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- *Pavilon:* Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet legfeljebb 12 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága max. 3,0 m.
- *Rendeltetési zóna:* olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telkekre azonosak.
- *Saroktelkek:* Az a telkek, amely a közterülettel egynél több, egymással szöveget bezáró határvonallal érintkeznek.
- *Siló:* Takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
- *Szabadon álló beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak szabadon álló építési helyen belül helyezhető el.  
A szabadon álló építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az
  - vagy az elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
  - vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadonálló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- szabadonálló-általános
- szabadonálló-telepszerű.

A szabadonálló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telkek beépíthetősége.

A szabadonálló-telepszerű beépítési módnál egy építési hellyel nem határozható meg a telkek beépíthetősége.

- *Szabályozási elem:* A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy
  - szövegben, vagy csak
  - rajzilag
  - rögzíthetők,

A szöveges szabályozási elemeket a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási terv részét képező szabályozási tervlap és zóna tervlapok rögzítik. (Vertikális rendeltetési zóna tervlapja és zajterhelési határértékkel védett területek tervlapja.)

- *Szabályozási szélesség:* Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
- *Szabályozási terv:* A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv a Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.
- *Tanyaudvar:* Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető. Újonnan tanyaudvar csak mezőgazdasági kertés és mezőgazdasági általános területen alakítható ki.
- *Telek homlokvonala:* Az utca vagy közterület felőli telekhatár.
- *Telektömb:* A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

- *További beépítésre kijelölt terület:* A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen előírás azokat beépítésre szánt területbe sorolja.
- *Utcai épület, épületrész:* A telkek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, ill. épületrész.
- *Úszótelek (meglévő):* Az épület kontúrjával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.
- *Védett településszerkezet:* a Közgyűlés által védetté nyilvánított utcahálózat, teleszerkezet, beépítési mód és építési vonal
- *Védett településkarakter:* a Közgyűlés által védetté nyilvánított településszerkezet és településkép jellegzetes elemei, formái, anyagai és színvilága együttesen.
- *Védett településkép:* a Közgyűlés által védetté nyilvánított külső és belső településkép és utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, növényeket, (kerteket), közterületi bútorzatot és burkolatokat. A védett településkép része lehet a terület (területrészek) használati módja.
- *Védett épület, építmény:* a Közgyűlés által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari- agrár szempontból jelentős alkotás.

A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti.

Az előírások alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telkek, annak használati módja is, amelyen a védett építmény áll.

- *Védett épületrész:* a Közgyűlés által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el.

Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.

- *Védett műtárgy:* a Közgyűlés által védetté nyilvánított építmény, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
- *Védett érték károsodása:* minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett értékek teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- *Védőterület, védősáv:* A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- *Zártsorú beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telkek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.

A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- zártsorú-általános
- zártsorú-keretes.

A zárt sorú-általános beépítési módnál az építési hely a következő módon állapítandó meg:

- építési sáv: az építési vonaltól számított 15 m telekmélységig,
- középszárny: az építési sáv udvar felőli, szomszédos telekhatároktól induló széleitől a telek belseje felé húzott, az építési sávval 45°-os szöget bezáró egyenesek által határolt terület, amelyet az előírt oldalkert és hátsó kert méreteivel csökkenteni kell.

A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.

- *Zóna*: Olyan terület egység, ahol egy-egy előírástémában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.
- *Zóna tervlap*: Egy-egy szabályozási előírást rögzítő tervlap, amely szövegesen nem szabályozható előírásokat tartalmaz.

## A HELYI ELŐÍRÁSOK RAJZI MELLÉKLETEI

### 40. §

- (1) Szabályozási tervlapok
  1. sz. melléklet: A közigazgatási terület szabályozási tervlapjai
  2. sz. melléklet: A belterület szabályozási tervlapjai
- (2) Zóna tervlapok
  3. sz. melléklet: Vertikális rendeltetési zóna
  4. sz. melléklet: Zajterhelési határértékkel védett területek zónalapja

## A BELTERÜLETBE VONÁS SZABÁLYAI

### 41. §

A meglévő belterületi határvonalakhoz kapcsolódó beépítésre szánt területek belterületbe vonását az önkormányzat saját hatáskörében egy ütemben vagy ütemezetten is kezdeményezheti. A belterületbe vonás költségeit az érintett tulajdonosokra átháríthatja.

## A RENDELET ALKALMAZÁSA

### 42. §

- (1) Jelen rendelet 2005. május 9.-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

### 43. §

Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályukat veszítik az alábbi rendeletek:

1./ 9/1999. (IV.1.) sz. rendelet, A Szegfű u. - Család u. - Bocskai u. - László u. közötti terület Szabályozási tervének elfogadására és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról és az azt módosító 20/2002. (VI.1.) sz. rendelet,

- 2./ 10/1999. (IV.1.) sz. rendelet, A Korányi-Pazonyi összekötő úttól északra fekvő terület Helyi Építési Szabályzata módosításának jóváhagyásáról és az azt módosító 43/2000. (IX.1.) sz. rendelet,
- 3./ 25/1999. (V. 20.) sz. rendelet, a Kossuth u. – Dob u. – Vasvári P. u. – Dohány u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 57/1999. (X. 27.) sz. rendelet, valamint a 43/2000. (IX. 1.) sz. rendelet,
- 4./ 26/1999. (V. 20.) sz. rendelet, a Hatzel tér – Debreceni út – Csillag u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról és az azt módosító 58/1999. (X. 27.) sz. rendelet,
- 5./ 41/1999. (VIII.26.) sz. rendelet, A Korányi, Korányi - Pazonyi összekötő út és Törpe utca közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,
- 6./ 44/1999. (VIII.26.) sz. rendelet, Nyíregyháza Orosi út D-i oldala (Orosi út - Pazonyi vízfolyás - vásárosnaményi vasút - Tüzér u. közötti terület) Szabályozási Tervének elfogadásáról és Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 76/2000. (XII.20.) sz. valamint 42/2003. (VIII.28.) sz. rendelet,
- 7./ 48/1999. (X.1.) sz. rendelet, A Móricz Zs. u. - Deák F. u. - Vécsey köz - Szarvas utca közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,
- 8./ 57/1999. (X.27.) sz. rendelet, A Kossuth u. – Dob u. - Vasvári P. u – Dohány u. közötti terület helyi építési szabályzat módosításáról,
- 9./ 58/1999. (X.27.) sz. rendelet, a Hatzel tér – Debreceni u. – Csillag u. közötti terület helyi építési szabályzatának módosításáról,
- 10./ 68/1999. (XII.27.) sz. rendelet, Sóstóhegy központ Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,
- 11./ 9/2000. (II.25.) sz. rendelet, A Kert u. – Váci M. u . – Debreceni u. Szilfa u. – Laktanya tér közötti terület szabályozási tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,
- 12./ 24/2000. (IV.25.) sz. rendelet, Sóstófürdő, Berenát u. - Szivárvány u. - Majális u. - Árnas u. - Fürdő u., valamint a Kemecsei u. - Venyige u. - Ilona u. Zsuzsanna u. közötti terület szabályozási tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat tervezési területekre vonatkozó előírásainak jóváhagyásáról,

13./ 34/2000. (VII.1.) sz. rendelet, A Tünde u. - Vércse u. - Szeder u. - Lomb u. közötti terület szabályozási tervének és a Helyi Építési Szabályzat tervezési területre vonatkozó előírásainak jóváhagyásáról és az azt módosító 74/2000. (XII.19.) sz. rendelet,

14./ 42/2000. (IX.1.) sz. rendelet, A Kert u. - Szántó Kovács J. u. - Ady E. u. - Kert köz közötti terület szabályozási tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

15./ 54/2000. (XI.1.) sz. rendelet, A Sóstói u. – Kodály Z. u. – Ószőlő u. Krúdy Gyula u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

16./ 56/2000. (XI.1.) sz. rendelet, A Kossuth u. – Körte u. – Vay Ádám krt. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

17./ 66/2000. (XII.1.) sz. rendelet, Manda II. bokor Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

18./ 68/2000. (XII.1.) sz. rendelet, Felsősima Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 56/2001. (X.5.) sz. rendelet,

19./ 78/2000. (XII.20.) számú rendelet, A Derkovits u. - Bártfa u. - Igló u. - Kassa u. - Dobsina u. közötti terület településrendezési terveinek és a Helyi Építési Szabályzatának hatályon kívül helyezéséről,

20./ 16/2001. (IV.5.) sz. rendelet, Nyíregyháza Antalbokor Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 57/2001. (X.5.) sz. rendelet,

21./ 17/2001. (IV.5.) sz. rendelet, Nyíregyháza Jánosbokor Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 57/2001. (X.5.) sz. rendelet,

22./ 18/2001. (IV.5.) sz. rendelet, Nyíregyháza Vajdabokor Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 57/2001. (X.5.) sz. rendelet,

23./ 22/2001. (IV.25.) sz. rendelet, A Pazonyi u. (4.sz. főközlekedési út) - Törzs u. között tervezett út, Szalag u., Család u., Futó u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 73/2003. (XII.18.) sz., és a 11/2005. (III.1.) KGY rendelet,

24./ 23/2001. (IV.25.) sz. rendelet, Nyíregyháza Helyi Építési Szabályzata a Kótaji u. – belterületi határ – Sóstói u., Stadion u. közötti területére vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 30/2004. (XI.3.) KGY rendelet,



25./ 24/2001. (IV.25.) sz. rendelet, Nyíregyháza Zombori bokor Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 57/2001. (X.5.) sz. rendelet,

26./ 29/2001. (VI.1.) sz. rendelet, az Orosi u. – Keleti Márton u. – Semmelweis u. – Világos u. között tervezett út – Pető u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

27./ 34/2001. (VII.1.) sz. rendelet, Nyíregyháza 16.2 vrk. Eperjes utca – Korányi F. utca – Garibaldi utca – Ószőlő utca közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

28./ 35/2001. (VII.1.) sz. rendelet, A Béke utca – O2449/25 hrsz-ú út – Felhő u – vásárosnaményi vasút közötti terület Szabályozási Tervének és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

29./ 52/2001. (IX.10.) sz. rendelet, A Garibaldi u. – Korányi Frigyes u. – Krúdy Gyula u. – Ószőlő u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

30./ 55/2001. (X.5.) sz. rendelet, Az Ipari Park Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 7/2002. (II.1.) sz. és a 72/2003. (XII.18.) sz. rendelet,

31./ 62/2001. (XI.5.) sz. rendelet, Nyíregyháza, Örökösfield, Semmelweis u. – keleti és nyugati szervizút – Fazekas János tér közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

32./ 63/2001. (XI.5.) sz. rendelet, A Moha u. – Világos u. – VII/1. Pazonyi csatorna – Orosi út közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról és az azt módosító 8/2002. (II.1.) sz. rendelet,

33./ 71/2001. (XII.1.) sz. rendelet, Nyíregyháza, Kállói u. – Mikszáth Kálmán u. – Vértanúk útja, Tüzér u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak megállapításáról,

34./ 15/2002. (III.27.) sz. rendelet, Sóstófürdő, Kemecei út – Állomás u. – 15403 hrsz-ú út – Napfény u, valamint a Kemecei út – Állomás u. – 27751/156 hrsz-ú és 27751/134 hrsz-ú út közötti terület Szabályozási Tervének és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó előírásainak jóváhagyásáról,

35./ 142./ 25/2002. (VI.1.) sz. rendelet, A Hunyadi u. – Lajos u. – Bujtosi tó – László u. közötti terület Szabályozási Tervének és a Helyi Építési Szabályzat területre vonatkozó szabályzat jóváhagyásáról,

36./ 30/2002. (VII.1.) sz. rendelet, A Debreceni út – vásárosnaményi vasút – Csemete u. – Tünde u. közötti terület Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról,

37./ 31/2002. (VII.1.) sz. rendelet, A 36. számú országos főút, a 0688 hrsz-ú út és a beépítésre nem szánt területek közötti, 0685/13 és 0685/15 hrsz-ú beépítésre szánt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról,

38./ 40/2002. (XI.15.) sz. rendelet, A Vay Ádám krt. – Hunyadi u. – Szabadság tér – Nagy Imre tér – Jókai tér – Hősök tere – Október 23-a tér közötti terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyására,

39./ 41/2002. (XI.10.) sz. rendelet, A Nyíregyháza, Tiszavasvári u. északi oldal Tiszavasvári út – Tagló u. – Acél u. – Nyíregyháza- miskolci vasútvonal közötti terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról és az azt módosító 8/2003. (III.1.) sz. rendelet,

40./ 49/2002. (XII.10.) sz. rendelet, A városközpont keleti része (Szegefű u. - László u. – Inczedy sor – Kert u. – Szent I. u.- Eötvös u. – Csillag u. – Hatzel tér – Debreceni u. – Kígyó u. – Szarvas u. – Iskola u. – Luther u. – Kossuth tér – Szabadság tér – Hunyadi u. közötti terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról és az azt módosító 74/2003. (XII.22.) sz. rendelet,

41./ 4/2003. (II. 1.) sz. rendelet, A Szent I. u. – Kert u. – Szilfa u. – Csillag u. – Eötvös u. közötti terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról,

42./ 40/2003. (VIII.28.) sz. rendelet, A 4. sz. főút – a 35130-as számú út – a 100-as számú (Budapest-Záhony-i) vasút, valamint a 4. sz. főút és az Ipari Park között tervezett helyi gyűjtőút közötti terület szabályozási tervének elfogadásáról és a helyi építési szabályzat megállapításáról,

43./ 41/2003. (VIII.28.) sz. rendelet, Nyíregyháza Általános Rendezési Terve szabályozási előírások és szabályozási terv – központi belterület és Salamon bokor közötti (0671, 0670/3 hrsz-ú út, 0669/40 hrsz-ú árok és a 0673/hrs-ú csatorna által határolt) területét érintő módosításáról,

44./ 43/2003. (VIII.28.) sz. rendelet, Nyíregyháza Általános Rendezési Terve szabályozási előírások és szabályozási terv Tiszavasvári út – Tagló u. – 0518/33 hrsz-ú ingatlan északi, valamint a 0517-es hrsz-ú ingatlan nyugati határa közötti területre vonatkozó módosításáról,

45./ 70/2003. (XII.23.) sz. rendelet, Az Általános Rendezési Terv Benczúr tér és környékére (Széchenyi u – Szarvas u – Arany János u – Toldi u közötti terület) vonatkozó módosításáról,

46./ 71/2003. (XII.23.) sz. rendelet, A Széchenyi u – Szarvas u – Arany János u – Toldi u közötti területen lévő telkekre elrendelt változtatási tilalomról szóló 57/2003. (XI.28.) számú rendelet hatályon kívül helyezéséről,

47./ 11/2004. (III.25.) KGY rendelet, a Család u. – Semmelweis u. – Keleti Márton u. – Orosi u. közötti terület szabályozási tervének módosításáról, és a helyi építési szabályzatának elfogadásáról,

48./ 14/2004. (V.28.) KGY rendelet, a Debreceni u. külterületi szakasza (4925 sz. u. – 01580 hrsz-ú csatorna – 01576 hrsz-ú csatorna – 01578 hrsz-ú út közötti terület) szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának elfogadásáról,

49./ 19/1997. (III.5.) sz. rendelet, Az építési engedélyezési eljárásokról szóló 12/1986. (XII.30.) ÉVM. rendelet 8. szakaszában meghatározott létesítményeken túl további létesítmények építési engedélyezési eljáráshoz kötéséről

**Nyíregyháza, 2005. május 4.**

**Csabai Lászlóné**  
polgármester

**Dr. Szemán Sándor**  
jegyző

Jelen rendeletet 2005. május hó 5. napján kihirdetem.

**Nyíregyháza, 2005. május 5.**

**Dr. Szemán Sándor**  
jegyző

## 1. sz függelék

### A közművesítés és a közműelrendezés megvalósítására vonatkozó kormányrendeletek és szabványok

#### Vízgazdálkodás – vízellátás – csatornázás

- (1) 4/1981. (IV. 4.) OVH rendelet / Országos Vízgazdálkodási Szabályzatról
- (2) 1995. évi LVII. Törvény / A vízgazdálkodásról
- (3) 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet / A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetéséről
- (4) 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet / A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- (5) 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet / A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről
- (6) 35/1996. (XII. 29.) BM sz. rendelet / Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) a létesítmények tűzi víz igényének előírásairól
- (7) 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet / A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről
- (8) 10/2000. (II. 2.) Korm. rendelet / A vízgazdálkodásról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet módosításáról
- (9) 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet / A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról
- (10) 26/2002. (II.27.) Korm. rendelet / A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról
- (11) 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet / A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- (12) 201/2001. (X. 15.) Korm. rendelet / Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- (13) 213/ 2001. (XI. 14.) Korm. rendelet / A folyékony hulladék elhelyezéséről
- (14) 23/2003. (VII. 29.) KvVM rendelet / A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről
- (15) 174/2003. (X. 28.) Korm. rendelet / A közműves szennyvízelvezető és –tisztító művel gazdaságosan el nem látható területekre vonatkozó Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról
- (16) 30/2004. (II. 28.) Korm. rendelet / A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetéséről szóló 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet módosításáról
- (17) 163/2004. (V. 21.) Korm. rendelet / A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról
- (18) 164/2004. (V. 21.) Korm. rendelet / A Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló 26/2002. (II. 27.) Korm. rendelet módosításáról

## **Folyószabályozás, árvízvédelem**

- (1) 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet / A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
- (2) 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet / A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól

## **Vízvédelem**

- (1) 132/1997. (VII. 24.) Korm. rendelet / Avízminőségi kárelhárítással összefüggő feladatokról
- (2) 21/1999. (VII. 24.) KHVM-KöM együttes rendelet / A vízminőségi kárelhárítással összefüggő üzemi tervek készítésének, karbantartásának és korszerűsítésének szabályairól
- (3) 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet / A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- (4) 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet / A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről
- (5) 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet / A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól
- (6) 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet / A felszín alatti vizek védelméről
- (7) 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet / A felszíni vizek védelmének szabályairól
- (8) 271/2003. (XII. 24.) Korm. rendelet / A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/201(X. 26.) Korm. rendelet módosításáról
- (9) 25/2003. (XII. 30.) KvVM rendelet / A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet módosításáról

## **Villamosenergia-ellátás**

- (1) 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet / A villamosmű biztonsági övezetéről
- (2) 128/1999. (VIII. 13.) Korm. rendelet / A fák védelméről szóló 21/1970. (VI. 21.) Korm. sz. rendelet módosítása
- (3) 2001. évi CX. törvény / Villamosenergia törvény

## **Gázellátás**

- (1) 6/1982. (V. 6.) IpM számú rendelet / A gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről
- (2) 2003. évi XLII. törvény / A földgázellátásról

## **Hírközlés**

- (1) 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet / A távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről
- (2) A 63/2004. (VII. 26.) ESzGM rendelet / A 0 Hz – 300 GHz közötti frekvencia tartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről

## **Hulladékgazdálkodás**

- (1) 2000. évi XLIII. Tv. A hulladékgazdálkodásról
- (2) 98/2001. (vi. 15.) korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- (3) A 22/2004.(XII.11.)KvVM r.el módosított 16/2001.(VII.18.)KöM r. a hulladékok jegyzékéről
- (4) A 241/2001.(XII.10.)Korm. r. a jegyző hulladékgazdálkodási feladat- és hatásköréről

## **Közműelrendezést meghatározó, befolyásoló szabványok**

- (1) MSZ 7487/2-80 szabvány / Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín alatt
- (2) MSZ 7487/3-80 szabvány / Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín felett
- (3) MSZ 15 287/2000. szabvány / Településekről származó szennyvizek tisztítótelepei, szennyvíztisztító kisműtárgyak és kisberendezések
- (4) MSZ 7048/1. 2. és 3. – 83 szabvány illetve az ezt módosító Szabványügyi Közlöny 8. száma (2002. VIII. 1.) (Sz. K. 8.) / A körzeti gázellátó rendszerek védőtávolsága
- (5) MSZ 151. / Erősáramú szabadvezetékek, az 1,0 kV-nál nagyobb névleges feszültségű szabadvezetékek létesítési előírásai

## **2. sz. függelék**

### **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az építési engedélyezési eljárással összefüggő rendeletei**

- (1) A közterületek használatának, valamint a közutak nem közlekedési célú igénybevétele engedélyezésével kapcsolatos eljárásokról szóló 31/2001. (VI. 1.) sz. rendelet
- (2) A parkolóhelyek létesítéséről szóló, valamint fizető parkolók üzemeltetésének szabályozásáról szóló 57/2002. (2003. I. 1.) számú rendelet,
- (3) Az építészeti örökség helyi védelméről szóló 21/2002. (VI. 1.) számú rendelet,
- (4) Az Önkormányzati Tervtanács működési rendjének megállapításáról szóló 10/2000. (III. 2.) számú rendelet,
- (5) Az állattartás szabályozásáról szóló 18/1999. (VI. 1.) számú rendelet,
- (6) Nyíregyháza város közhasznátú zöldfelületeinek használatáról, védelméről és fenntartásáról szóló 37/2003. (VIII. 28.) számú rendelet
- (7) A reklámhordozók és hirdetések elhelyezéséről, valamint közzétételéről szóló 68/2003. (XII. 22.) számú rendelet
- (8) 6/1993. (IV. 10.) sz. rendelet, A köztisztaság fenntartásáról és a települési szilárd és folyékony hulladék gyűjtésével, kezelésével összefüggő tevékenységről (mód. 27/1994. (V. 18.), 7/2000. (III. 1.), 37/2002. (IX. 2.) sz. rend.)
- (9) 35/2002. (IX. 2.) sz. rendelet, A települési folyékony hulladékkal kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatásról
- (10) 36/2002. (2003. I. 1.) sz. rendelet, A települési szilárd hulladékkal kapcsolatos helyi közszolgáltatásról (mód. 24/2003. (V. 5.) sz. rend., és a 23/2004. (VIII. 31.) KGY rendelet