



## **MORUS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.**

---

4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 1. I./4.

Telefon:(42) 506-063, Fax: 506-064

Mobil:(06-30) 490-2305

E-mail: morusbt@freemail. hu

# **NYÍRKARÁSZ**

## **Településrendezési Terv**

### **Helyi építési szabályzat**

Nyíregyháza, 2005. szeptember hó



## **MORUS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.**

4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 1. I./4.

Telefon:(42) 506-063, Fax: 506-064

Mobil:(06-30) 490-2305

E-mail: morusbt@freemail.hu

### **FELZETLAP**

Nyírkarász településrendezési tervéhez

## **IV. ÜTEM SZABÁLYOZÁSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Városépítész

Gyülvézi Tamás  
okl. építészmérnök  
okl. városépítész szakmérnök  
K.sz.: TT-1-15-0045

Közlekedés

Szabó József s.k.  
K.sz.: Kld-1 19/2001

Közművek

Bukovenszki József s.k.  
K.sz.: 486/VCS-28-91  
15-0516

Gázellátás

Czakó András s.k.  
K.sz.:BSZFG 15-0486

Elektromos energia,

Angyal András s.k.  
K.sz.: V-2-15-0403

Távközlés

Ádám Veress Ferenc s.k.  
K.sz.: 15-0391

Zöldterület, környezetvédelem

Gyülvézi Tamás s.k.  
K.sz.: TT-1-15-0045

Nyíregyháza, 2005. szeptember hó

.....  
Gyülvézi Tamás  
MORUS Építész Stúdió BT.  
ügyvezető igazgató



## MORUS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.

4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 1. I./4.  
 Telefon:(42) 506-063, Fax: 506-064  
 Mobil:(06-30) 490-2305  
 E-mail: morusbt@freemail.hu

### TARTALOMJEGYZÉK Nyírkarász településrendezési tervéhez

#### IV. ÜTEM

#### SZABÁLYOZÁSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

##### IV. RAJZI MUNKARÉSZEK :

- |  |            |               |
|--|------------|---------------|
| 1./ Központi belterület szabályozási terve<br>(3 szelvény) | M=1: 4000  | <b>T-2.</b>   |
| 2./ Körmendi tanya szabályozási terve                      | M=1: 4000  | <b>T-2/a.</b> |
| 3./ Külterület szabályozási terv                           | M=1: 10000 | <b>T-3.</b>   |

##### IV. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK :

- 1./ Nyírkarász Helyi Építési Szabályzata .



## **MORUS ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.**

---

4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 1. I./4.  
Telefon:(42) 506-063, Fax: 506-064  
Mobil:(06-30) 490-2305  
E-mail: morusbt@freemail.hu

# **NYÍRKARÁSZ**

## **Településrendezési Terv**

### **Helyi építési szabályzat**

**Nyíregyháza, 2005. szeptember hó**

**ÖNKORMÁNYZATI RENDELET**  
**Nyírkarász Község Helyi Építési Szabályzatáról**  
**és**  
**Szabályozási Terveinek elfogadásáról.**

**SZABÁLYOZÁSI TERVEK :**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1./ T-2 jelű SZABÁLYOZÁSI TERV            | M=1: 4000 |
| 2./ T-3 jelű KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV | M=1:10000 |

**MELLÉKLETEK :**

- 1.sz. melléklet : FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK
2. sz. melléklet : TERMÉSZETI TERÜLETEK HELYE ÉS FELSOROLÁSA
3. sz. melléklet : NYÍRKARÁSZ MŰEMLÉKEI, MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEI,  
VÉDENDŐ TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÉDENDŐ HELYI  
ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK
4. sz. melléklet : RÉGÉSZETI TERÜLETEK

**FÜGGELÉKEK :**

1./ KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK :

- 1.1. Tájrendezési javaslat.
- 1.2. Környezetalakítási, zöldterületi javaslat ( a települési környezet természeti és művi elemei : víz, levegő, föld, klíma és az épített környezet, továbbá azok egymásra hatása).
- 1.3. Közlekedési javaslat ( hálózati , keresztmetszeti, csomóponti).
- 1.4. Közművesítési javaslat ( víz, szennyvíz, csapadékvíz, gáz).
- 1.5. Hírközlési, elektromos energia ellátási javaslat.

Összeállította:

.....  
Gyülvéshi Tamás  
okl. építészmérnök ,  
városépítész szakmérnök  
Kamarai szám :TT-1- 15-0045  
vezető településtervező

Nyíregyháza, 2005. szeptember hó

# **NYÍRKARÁSZ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

- I. fejezet Általános előírások.
- II. fejezet Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása.
- III. fejezet Beépítésre szánt területek előírásai
- IV. fejezet Beépítésre nem szánt területek előírásai.
- V. fejezet Környezet és természetvédelmi szabályok.
- VI. fejezet Országos és helyi értékvédelem.
- VII. fejezet A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények .
- VII. fejezet Záró rendelkezések.

**NYÍRKARÁSZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
...../2005 .....rendelete a  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL  
ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL**

Nyírkarász Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az

- 1990.évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdés szerinti **feladatkörben**,
  - 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdés szerinti **jogkörben**,
  - 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés szerinti **hatáskörben**,
- történt felhatalmazások alapján

az építés helyi rendjének biztosítása érdekében ( a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően , illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével , továbbá a környezet természeti , táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos , a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket , jogokat és kötelezettségeket magában foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §.

##### A rendelet hatálya

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ.) területi hatálya Nyírkarász Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt ( a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani , korszerűsíteni , bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999 évi CXV. Törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002 (III.7) Korm rendelettel ( a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint az 5/2003 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-2, T-3) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

## 2.§.

### A belterületbe vonás szabályai

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő a T-2 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.  
Lehetséges ütemek:
  - Szabolcs utca É-i oldala,
  - Megszűnt vasút töltésétől Ny-ra lévő terület,
  - Jókai utca ÉK-i oldala ,
  - Levelesi utca É-i oldala,
  - Madai utca D-i oldala,
  - Hajnal utca Ny-i oldala.
 A belterületbe vonás ütemeinek sorrendjét Nyírkarász Község Önkormányzata döntése határozza meg.
- (3) A belterületbe vonásig a területek beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a szabályozási tervekben és HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

## 3. §.

### Építési engedélyezés általános szabályai, építési engedély kérelem mellékletei

#### Engedélyhez kötött építési munkák

- (1) A Képviselőtestület az egyes építményekkel , építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII. 30.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét nem bővítheti.
- (2) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra a középületekre terjeszti ki, amelyek hasznos alapterülete meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t, vagy a település központi vegyes területre esnek. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos tervpályázaton díjnyertes tervek.
- (3) Tájvédelmi előírásokra vonatkozóan az 1996. évi LIII. tv. 7. §. illetve az 166/1999. (XI.19.) Korm. rendelet szerint külterületi építési engedélyezési eljárásban a Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatóságként közreműködik. Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges az idézett törvény 38. §-ban rögzített esetekben, míg szakhatósági állásfoglalása a 39. §-ban meghatározott esetekben. Ipari terület engedélyezési eljárásában a 20/2001.(II. 14.) Korm. rendelet 31.§.(6) rendelkezik a hatásvizsgálat köteles tevékenységekről.

## 4. §.

### Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

- (1) Az építési hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.



- (2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (4) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (5) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati helyi rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (6) Közterületen történő építés szabályozása:

- a.) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen új épület, pavilon létesíthető.
- b.) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen köztárgyak (művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó) a következők szerint helyezhetők el:
- a járda legkisebb hasznos szélességét (1,50 m) nem csökkenti,
  - rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,
  - a járművezető kilátását nem gátolja, a közút forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,
  - a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza,
- A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogosátkelőhelyektől a forgalmi haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogosátkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részen 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

(7) Közművesítés:

- a.) A közművesítettség lehetséges fokozatait az OTÉK 5.§. (2) rögzíti, és értelmezi.
- b.) Közművesítettség fokozatok:
- teljes közművesítettség,
  - részleges közművesítettség,
  - hiányos közművesítettség,
  - közművesítetlen terület.
- c.) Nyírkarász beépítésre szánt területein teljes közművesítettség szükséges.
- d.) Vízellátásnál elfogadható a bevizsgált ivóvízminőségnek elfogadott fúrott kút. (ÁNTSZ labor, FETIKÖVIZIG labor)

## (8) A telekalakítás szabályai :

- a.) Az Étv 23.§., 24.§., valamint a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról szabályai betartandók.
- b.) Elővásárlási jog: az Étv 25.§.(2) bekezdés szerint önkormányzati rendelet készül a Nyírkarász Településszerkezeti Tervében rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében.
- c.) Kisajátítás: Étv 26.§-nak megfelelően történik.
- d.) Kialakítható legkisebb telekterületméretek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSz és a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.
- e.) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekterület és telekméretek minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében betartandók. A kialakult telek – ha telekalakítás nem történik – beépítése az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telkek megközelítése és közműellátása biztosítható, és telek-megszűntetési szabályozás nem érinti. Kialakult – az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű és méretű teleknél a beépítettség mértéke az övezeti szabályok szerint biztosítandó, azonban ha a kialakult beépítettség mértéke ennél nagyobb, a beépítettség megtartható, de nem növelhető.
- f.) Nyúlványos telek: a meglévő nyúlványos telkek a Szabályozási Terveknek megfelelően beépíthetők, újabb nyúlványos telkek kialakíthatók a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet szerint.

**5.§.****Szabályozási elemek**

(1) A szabályozási terv kötelező elemeit a Szabályozási Tervek tartalmazzák.

(2) A kötelező szabályozási elemek :

- tervezett szabályozási vonal,(közterületek és egyéb funkciójú területek elválasztó vonala)
- szabályozási szélesség,
- építési övezetek határa, övezetek határa, területi egység határa,
- övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás,
- építési övezeti előírások, ezen belül :
  - beépítési mód,
  - telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség, legkisebb mélység, kialakítható legkisebb telekterület méret, legkisebb zöldfelület, legnagyobb beépítettség, legnagyobb építménymagasság,
- a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások,
- elő-, hátsó-, és oldalkertek méretei, építési hely ,
- kötelező építési vonal,
- közművesítési előírások,
- terepszint alatti építmények előírásai,
- környezetvédelmi előírások.

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók :

- a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat:  
Az építési övezet és nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését, és nem haladja meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20 %-át.
- b) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.
- c) Telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal).

(4) Az övezeti jelben feltüntetett (K) kialakult jel értelmezése és használata.  
Kialakult építménymagasság, és kialakult telekterület méretre vonatkozik.

## II. Fejezet

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### 6. §.

#### Településszerkezet , területfelhasználás

(1) A település igazgatási területe építési szempontból

**Beépítésre szánt területekre ,**

**Beépítésre nem szánt területekre** tagozódik.

(2) A település igazgatási területének **beépítésre szánt területei** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak:  
(A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikát a szabályozási terv tartalmazza.)

a.) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei :**

1. **Lakóterületek:**

- falusias lakóterületek (**Lf**)

2. **Vegyes területek:**

- településközpont vegyes területek (**Vt**)

### 3. Gazdasági területek:

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (**Gksz**)
- ipari gazdasági területek (**Gip**)

### 4. Különleges területek :

- sportterület **(Kü-1)**
- temető területek **(Kü-2)**
- kegyeleti parkok **(Kü-3)**

### b.) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

1. közlekedési-, közmű elhelyezési területek (**K/2, K/3, K/4, K/5, KM/1, KM/2**)
2. zöldterületek:
  - közparkok (**Z**)
3. erdőterületek: (**E**)
  - védelmi erdő, (**Ev**)
  - gazdasági erdő, (**Eg**)
4. mezőgazdasági területek
  - kertes mezőgazdasági területek, (**Mk**)
  - általános mezőgazdasági területek. (**Má**)
5. vízgazdálkodással összefüggő területek (**V**)

## 7.§.

### Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai.

- (1) Az egyes területfelhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
- (2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4) Alagsori helyiség, helyiségcsoport, pinceszinti helyiség, helyiségcsoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek “ építési helyein belül” helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvízszintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(5) Építmények közötti legkisebb távolság:

1. A szomszédos telkeken az építmények közötti legkisebb távolság nem lehet kisebb : - a telepítési távolságnál ,  
- és a tűztávolságnál.

Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadonálló, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építmény magasság mértéke.

Az „A” – „C” tűzveszélyességi osztályba tartozó, és az „A” – „B” tűzveszélyességi osztályú helységeket tartalmazó épületek, 500 m<sup>2</sup> alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D” – „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden – a külön jogszabály szerinti – közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakóépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül), és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját, és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.

2. A szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:

Oldalhatáron álló beépítési mód:

a.) Főépületek esetében:

- Ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítésmódnál az épület-elhelyezés a telekhatártól számított 1,0 méter széles csurgó-távolságra is lehetséges.
- Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 20 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is megengedhető.

b.) Melléképületek esetében:

- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is létesíthető.

3. A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

4. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:

a.) Előkertek:

Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= 5 m kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is ÉV= 5 (m-ben)

EK = K , ÉV= K kötelező előkerti méret, a kialakult előkerti méret és építési vonal alkalmazandó az illeszkedés törvénye szerint.

b.) Oldalkertek:

- Az oldalkertek legkisebb szélessége:  
Szabadon álló beépítési módnál a maximális építménymagasság fele.  
Ikresen csatlakozó beépítési módnál a maximális építménymagasság fele.  
Oldalhatáron álló beépítési módnál a maximális építménymagasság mértéke.

c.) Hátsókerlek:

- A hátsókerlek a HÉSZ telekzónák építési határvonalai szerint történik (hátsó építési határvonaltól a hátsó telekhatárig).
- A hátsókerlek nem lehet kisebb:
  - sem az építmény hátsókerlekre néző tényleges építmény magasságának mértékénél,
  - sem 6 m-nél.

5. Kialakult helyzet speciális előírásai:

a.) Kialakult legnagyobb beépítettség:

Amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettség mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni, a meglévő beépítettségi érték tovább nem növelhető.

b.) Kialakult építménymagasság:

A kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.

c.) Kialakult telekterület:

Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető (amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti). A telek területe tovább nem csökkenthető.

## III. fejezet

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

#### 8. §.

##### A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el (A fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. mellékletben található meg). A lakóterületeken főépület építése nélkül melléképület nem építhető.
- (3) Valamennyi lakóterületen meg kell oldani a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetését, ill. ártalommentes elhelyezését. Nyírkarász lakóterületeinek építési övezeteit az OTÉK 8.§.(2/a.) szerinti teljes közművesítéssel kell ellátni, a beépítésre szánt területeken a szennyvízcsatorna megépítéséig részleges közművesítettség megengedhető.
- (4) Lakóterületeken belül, a minimális telekterület esetében (400 m<sup>2</sup> és 500 m<sup>2</sup>) csak egy lakóépület építhető.
- (5) Nyírkarász lakóterületei sajátos építési használatuk szerint:
  - falusias lakóterületek (Lf).

## 9. §.

### Falusias lakóterületek

(1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen telkenként maximum két rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen az alábbi melléképületek építhetők:

a.) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló,

b.) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan:

1. nyári konyha, mosókonyha, szárító,
2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta)
3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem,
5. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
6. pince, pince felépítménye,
7. előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

A falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények létesíthetők:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz-, és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadonálló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop, és zászlótartó oszlop.

(3) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.

(4) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20 m széles, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

Közbenő telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Min. 18 m szélességű telken az oldalhatáron álló beépítésű övezetben a telekhatártól 1 m távolságra is elhelyezhető az épület.

(5) Az előkertek, építési vonalak szabályozása, szabályozási terv és HÉSZ 7.§.(5) 4.a pont szerint.

- (6) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35.§. előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7.§. (5) bekezdés 4.b. pont szerinti eltérésekkel.
- (7) A hátsókertek mélysége a hátsó építési vonal által szabályozott a HÉSZ 7.§. (5) 4.c. pontja szerint.
- (8) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni :

### 1. TÁBLÁZAT:

| Sajátos használat szerinti terület | Építési övezet jele | Beépítési mód     | Az alakítható építési telekre vonatkoztatott                |                          |                             |                             | Megengedett maximális építmény magasság (m) |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|---|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
|                                    |                     |                   | Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> ) | Legkisebb szélessége (m) | Legkisebb zöldfelületek (%) | Legnagyobb Beépítettség (%) |   |
| Falusias lakó                      | Lf-1                | Oldalhatáron álló | 500   | 14                       | 40                          | 30                          | 4,5   |
|                                    | Lf-2                | Oldalhatáron álló | 800   | 16                       | 40                          | 30                          | 4,5   |
|                                    | Lf-3                | Oldalhatáron álló | 1000  | 16                       | 40                          | 30                          | 4,5   |
|                                    | Lf-4                | Oldalhatáron álló | 1500  | 18                       | 40                          |                             |   |
|                                    | Lf-5                | Oldalhatáron álló | 2000  | 18                       | 40                          |                             |   |

- (9) Átmenő /két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű/ utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél, 80 m telekmélység felett, megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése.
- (10) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat, és más ,jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket Nyírkarász Község állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (11) Az Lf-1 , Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 jelű építési övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagolódnak.

Előkert zóna:

- Az utcai telekhatártól az építési határvonalig, illetve oldalkertig terjedő zóna.

Lakó és gazdasági udvar zónája:

- Az utcai építési határvonaltól a hátsó építési határvonalig terjedő zóna.

Lakóudvar:

- Az utcai telekhatártól 35 m-ig terjedő zóna. Lakófunkció

Gazdasági udvar:

- Az utcai telekhatártól 35 m-től 60 m-ig terjedő zóna.

Gazdasági funkció

Hátsókert:

- Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túli telekrész nem beépíthető.



- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
- 35 m – 60 m hosszú teleknél a min. 6 m hátsókert biztosítandó.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókeri méretek betartása mellett az építési helyen, szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

## 10. §.

### Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes terület, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő ( 50 m sugarú védelmi övezet kijelölése kötelező).

A településközpont vegyes területen elhelyezhető melléképületek:

a.) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló,

b.) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan:

1. nyári konyha, mosókonyha, szárító,
2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta)
3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem,
5. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
6. pince, pince felépítménye,
7. előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

A településközpont vegyes területen az alábbi melléképítmények létesíthetők:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály – tároló,
- kirakatszekrény,
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz-, és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,

- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadonálló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop, és zászlótartó oszlop.

(3) Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása, szabályozási terv szerint, valamint a HÉSZ 7.§.(5) 4 pont a.) b.) c.) szerint.

(4) A településközpont vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

## 2.sz. TÁBLÁZAT

| Sajátos használat szerinti terület | Építési övezet jele | Beépítési mód     | Az alakítható építési telekre vonatkoztatott                |                          |                            |                              | Megengedett min/max építmény magasság/m/ |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|---|--------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
|                                    |                     |                   | Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> ) | Legkisebb szélessége /m/ | Legkisebb zöldfelülete /%/ | Legnagyobb beépítettsége /%/ |  |
| Településközpont vegyes terület    | <b>Vt - 1</b>       | Oldalhatáron álló | 1000  | 14                       | 15                         | 40                           | -7,5                                     |

## 11. §.

### Gazdasági területek

(1) Nyírkarász gazdasági területei sajátos használatuk szerint:

- a.) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek,
- b.) ipari gazdasági területek.

A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 19.§. és 20.§. meghatározásai érvényesek.

(3) Nyírkarász Község ipari gazdasági területein, jelentős mértékű zavaró hatású terület nem alakítható ki. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes ( pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) A gazdasági területeken belül, az OTÉK-ban előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négyegységenként egy előnevelt (3 éves) őshonos fa telepítésével.

## 12. §.

### A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

(1) A kereskedelmi , szolgáltató gazdasági terület, elsősorban nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni :

### 3. sz. TÁBLÁZAT

| Sajátos használat szerinti terület         | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az alakítható építési telekre vonatkoztatott               |                          |                            |                              | Megengedett maximális építmény magasság {m} |
|--|---------------------|---------------|--|--------------------------|----------------------------|------------------------------|---|
|  |                     |               | Kialakítható legkisebb telekterület méret(m <sup>2</sup> ) | Legkisebb szélessége {m} | Legkisebb zöldfelülete {%} | Legnagyobb beépítettsége {%} |   |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | <b>Gksz-1</b>       | szabadon álló | 3000   | 40                       | 20                         | 30                           | -7,5  |

- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken előkertek szabályozása szabályozási terv szerinti, oldalkertek, és hátsókertek szabályozása HÉSZ 7.§.(5) 4 pont szerint, illetve a szabályozási terven jelölt érték .

### 13. §.

#### Az ipari gazdasági területek

- (1) Nyírkarász ipari gazdasági területei nem jelentősen zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az ipari területeken az OTÉK 20.§. (4) bekezdés szerinti építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

### 4. sz. TÁBLÁZAT

| Sajátos használat szerinti terület | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az alakítható építési telekre vonatkoztatott                |                          |                            |                              | Megengedett max/min. építmény magasság {m} |
|------------------------------------|---------------------|---------------|---|--------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
|                                    |                     |               | Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> ) | Legkisebb szélessége {m} | Legkisebb zöldfelülete {%} | Legnagyobb beépítettsége {%} |  |
| Ipari gazdasági terület            | <b>Gip-1</b>        | szabadon álló | 5000  | 70                       | 40                         | 40                           | -12,5                                      |

### 14.§.

#### Különleges területek

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt nem sorolhatók egyik további beépítésre szánt területekbe (jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek).
- (2) Nyírkarász különleges területei sajátos használatuk szerint:
- a) sportterület (Kü-1)

- b) temető területek (Kü-2)  
c) kegyeleti parkok (Kü-3)

(3) A különleges területek célja és használatuk fajtája :

- a) Sportlétesítmény(övezeti jel **Kü-1**) Nyírkarász Község sporttelepe , amely a Község rangjának , elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki. A sportlétesítmény fejlesztésére, kialakítására, sportterület fejlesztési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.
- b) Működő temető (övezeti jel **Kü-2**) Nyírkarász Község köztemetője. A temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a Község temetkezési területének biztosítása, a jelenlegi terület bővítésével. A temető bővítési területén legalább 30 méter széles fásított védőterületet kell kialakítani, a 36/2002 (III.07.) Korm. rendelet szerint.
- c) Kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel **Kü-3**) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.

### 5.sz. TÁBLÁZAT

| Sajátos használat szerinti terület   | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az alakítható építési telekre vonatkoztatott                |                          |                            |                              | Megengedett max/min. építmény magasság (m) |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|---|--------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
|                                      |                     |               | Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> ) | Legkisebb szélessége (m) | Legkisebb zöldfelülete (%) | Legnagyobb beépítettsége (%) |  |
| <b>sportlétesítmény</b>              | <b>Kü-1</b>         | szabadon álló | K   | K                        | 40                         | 10                           | -12,5                                      |
| <b>működő temető</b>                 | <b>Kü-2</b>         | szabadon álló | K   | K                        | 40                         | 10                           | -7,5                                       |
| <b>kegyeleti park, lezárt temető</b> | <b>Kü-3</b>         | szabadon álló | K   | K                        | 50                         | 10                           | -7,5                                       |

## IV. fejezet

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 15. §.

#### Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

- (1.) A Közlekedési területek, a szabályozási terv szabályozási vonalak által meghatározott („K” övezeti jelzésű) közterületei.
- (2.) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közműelhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.
- (3.) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni, csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység, csak a tervvel összhangban történhet.

(4.) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:

**K-2.** Országos mellékutak:

4105. sz. Anarcs – Nyírbátor összekötő út külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték. A Felszabadulás úttól a Kossuth utca D-i végéig az egykori vasút töltésére új nyomvonalra kerül.

4106 sz. Gyulaháza – Nyírmada út külterületen halad 30 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

**K-3.** Települési gyűjtőutak:

A T-2, Szabályozási Terv szerint alakítandók ki.

**K-4.** Útkategóriák alapján a T-2 Szabályozási Tervekben meghatározott lakóutak és kiszolgáló utak, általában 16,0 m, 14,0 m, 12,0 m, 10,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

**K-5.** Gyalogút, minimális szabályozási szélessége 3 m.

**KM-1.** Külterületi mezőgazdasági feltáró és összekötő út, minimum 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandó ki.

**KM-2.** Mezőgazdasági kiszolgáló út, melyek minimális szélessége 12,0 m.

- (5) A mezőgazdasági utak építési területszélességének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a közcélú csatornával, természeti védettséggel, rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határától kell kimérni.
- (6) A közterületeken elhelyezett parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, négyegységenként egy előnevelt (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafaj telepítésével.

## 16.§.

### **Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások**

- (1.) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszávvval)
- (2.) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal, a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3.) Biztosítani szükséges minden parkolóban min. 5 %, de legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet, kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

**17.§.****ZÖLDTERÜLETEK**

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A közlekedési területen belüli zöldsávokat az alátámasztó munkarészek határozzák meg.
- (3) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció : közpark, (Z) övezeti jellel. A szabályozási terv szerinti közpark területen pihenőhely és gyermekjátszóter elhelyezhető.
- (4) Jelenlegi közparkok:
  - Nyírkarászi Földvár emlékpark
  - Felszabadulás utcától Ny-ra lévő park,
- (5) Tervezett közparkok:
  - Jókai utcától K-re kialakítandó közpark ( 18-as tömb)
  - Hajnal utcától Ny-ra kialakítandó közpark ( 35-ös tömb)

**18. §.****ERDŐTERÜLETEK**

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
 

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| a.) védelmi /védett és védő/ erdők: | (Ev) övezeti jellel |
| b.) gazdasági erdők:                | (Eg) övezeti jellel |
- (3) Védelmi erdőövezetben épületet elhelyezni nem lehet
- (4) A 100000 m<sup>2</sup>-t (10 hektár) meghaladó területnagyságú telken
  - gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

**19. §.****MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület :
  - a.) kertes (Mk) és
  - b.) általános (Má) terület lehet.
- (3) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29.§ . előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
  1. általános mezőgazdasági területek:
    - a.) M-I : gyeper (rét, legelő) terület

- b.) M-2: (döntően) szántó művelésű terület
  - c.) M-3 : nádas, mocsár, vízállásos terület
  - d.) MV-1: természetvédelmi hatóság által védendő természeti terület
2. kertes mezőgazdasági területek :
- g.) Mk: gyümölcsös, szőlő, konyhakert terület

- (4) Az MV-1 jelű területeken az illetékes természetvédelmi hatóság (FETI-TKTVF) engedélye szükséges az 1996 évi LIII törvény 15.§.-ba rögzített esetekben, szakhatósági állásfoglalása az említett törvény 4.§.d.) pontjában meghatározott esetekben.
- (5) Az M-1 jelű övezetben, csak állattartási célokra épülhet épület, vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei közül, csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.
- (6) Az M-2 övezetben beépítési lehetőségek OTÉK 29.§. (3) bekezdés szerint .
- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m<sup>2</sup> fölött 3 %-os beépítettség megtartásával építhető, 10.000 m<sup>2</sup> alatti területen lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület nem építhető.
  - Állattartó telepek (új) létesítése, csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével lehetséges. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.
- (7) Az M-3-as övezetben (nádas, mocsár, vízállásos terület) építményt elhelyezni nem szabad.
- (8) Az Mk övezetben (kertes mezőgazdasági területen) az OTÉK 29.§.(3) bekezdés szerint lehet építeni. Kertes mezőgazdasági területen lakóépület nem helyezhető el.

## 20. §.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- (1) Nyírkarász vízgazdálkodási területei az OTÉK 30.§.-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (övezeti jel : V).
- Karász - Gyulaházi csatorna      FETIVIZIG
  - Nagyréti csatorna                      Felsőszabolcsi VGT
  - Nagyréti mellékág csatorna        Felsőszabolcsi VGT
  - Lóréti szivárgó                            Felsőszabolcsi VGT
- (2) Vízügyi érdekből a vízügyi társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó ,beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalhaló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján a területileg illetékes, vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.

## 21. §.

### TŰZRENDÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- (1) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47.§ . (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (2) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm<sup>2</sup> kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (3) Az újonnan kivitelezet, tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
- (4) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről — amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (5) Az újonnan kivitelezett, tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. Tv. 18. §. (2) bekezdése a.) pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről.
- (6) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. Víztárolót a 3511996. (XI 29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51.§., 52.§., 53.§-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

## V. FEJEZET

### KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

## 22. §.

### Általános előírások

- (1) A környezetvédelmi előírások a
  - levegőtisztaság-védelem,
  - zaj- és rezgésvédelem,
  - föld- és vízvédelem,témakörére terjednek ki.
- (2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c.) kizárja a környezetkárosítást.
- (3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.



**23. §.****Levegőtisztaság-védelmi előírások**

(kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és összetételére valamint a klímára )

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos új előírásokat, a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet, és a 120/2001 (VI.30.) Kormányrendelet tartalmazza. A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a 14/2001 (V.9.) számú KöM-EüM-FVM rendelet előírásait is be kell tartani.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

**24. §.****Zaj- és rezgéselleni védelem**

- (1) A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapítása a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM rendelet alapján történik.
- (2) A szórakoztatással összefüggő hangosító berendezések zajkibocsátásáról önálló önkormányzati rendelet készítendő.

**Betartandó zajterhelési határértékek:**

- (3) Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei, zajtól védendő területeken a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
- (4) Az építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei, zajtól védendő területeken a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 2. számú melléklete tartalmazza .
- (5) A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei, zajtól védendő területeken a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.
- (6) A zaj terhelési határértékei, épületek zajtól védendő helységeiben a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.
- (7) Az emberre ható rezgés terhelési határértékei, épületekben a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

## 25. §.

### Föld és vízvédelem

- (1) A vízminőség védelmével kapcsolatosan az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásai érvényesítendők.
- (2) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.
- (3) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékvíz-elvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell.
- (4) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.
- (5) A tervezési területen ismert talajszennyezés nem található. A településrendezési tervvel érintett terület szennyeződés érzékenységi besorolása „B” érzékeny terület.
- (6) A lakossági eredetű veszélyes hulladékok ideiglenes helyen történő szakszerű, átmeneti tárolásáról (saját telke), a megfelelő kezelő, vagy ártalmatlanító telepre történő szállításáról a hulladék termelője köteles gondoskodni.
- (7) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezett talaj elszállításáról, esetleg ártalmatlanításáról. A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízháztartás és klímamódosító hatás érdekében, törekedni kell a minél kisebb felületű beépítettségre és burkoltságra. Az új beruházások esetében a nagyterjedésű beépített és burkolt felületek kialakításának megakadályozására célszerű egyedileg meghatározni a lehetséges beépítési arányt, és a maximális burkolhatóság mértékét. A már meglévő, nagyterjedésű, összefüggő burkolt felületek kedvezőtlen megjelenése és ökológiai hatása három módon orvosolható:
  - a burkolat felszedésével, zöldfelülettel, való kiváltásával,
  - a burkolt felületek részleges megbontásával, növényzettel beültetett foltok, faverem, ráccsal kialakított fakelyhek közbeiktatásával,
  - kevésbé igénybevett területeken vízáteresztő burkolat alkalmazásával.
- (8) A vizeket minden olyan behatástól védeni kell, amely azok fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságát, természetes minőségét és öntisztulási képességét hátrányosan megváltoztathatja. Anyagok tárolása, kezelése, szállítása, vagy megsemmisítése során gondoskodni kell arról, hogy a vizeket ne fertőzhessék, ill. ne szennyezdhessék.
- (9) Bármilyen szilárd, folyékony, vagy gáznemű anyagot a víz közelében tárolni, vagy kezelni csak olyan intézkedések megtétele mellett szabad, amelyek a víz szennyezését kizárja. A vizek szennyezését, előidéző üzemet csak szennyvíztisztító berendezéssel szabad építeni és üzemben tartani.
- (10) Vizek szennyezése, vagy ezek bekövetkezésének közvetlen veszélye esetén a vízügyi hatóság elrendelheti a káros anyag kibocsátásával járó tevékenység

korlátozását, megtilthatja annak folytatását, a veszély fennállásáig az üzem működtetését felfüggesztheti.

(11) Öntözőtelepet csak ott szabad létesíteni, ahol:

- Az öntözés a talaj termékenységére káros folyamatokat nem idéz elő, illetve ezeknek egyidejűleg elejét veszi, továbbá feltárt, vagy hidrogeológiai vizsgálattal megállapítottan szabad, vagy szabaddá tehető vízkészlet van.
- A vízmennyiség elegendő és minőségileg — a szükséges tározást is figyelembe véve — megfelelő.
- A terület vízrendezése megtörtént, vagy az öntözés bevezetésével egyidejűleg megtörténik.
- Az öntözési termelési technológia feltételei biztosítottak.  
Szennyvízöntözést csak előtisztított, a hatályos jogszabályokban előírt határérték paraméterekkel rendelkező szennyvízzel szabad.

(12) Az öntözött területeken a szennyvizet szétosztó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az öntöző telepen pangó szennyvíz ne keletkezzen. Az öntözőtelepről szennyvíz a szomszédos területre, talajvízbe, vagy befogadóba nem juthat.

(13) Tógazdaságot elsősorban olyan vízzáró talajon kell létesíteni, amely talajjavítás és vízrendezés után sem alkalmas szántóföldi művelésre, és egyúttal az előírt minőségű víz rendelkezésre áll. A halastavakat a talajvízszint káros megemelkedésének, illetve a szomszédos területeken keletkező károknak a megakadályozására az elvezető hálózatba bekötött szivárgókkal kell körbevenni. A halastavak feltöltésére és táplálására csak olyan vizet szabad felhasználni, amely különösen a lebegőanyag-, vegyianyag-tartalom, valamint a mikrobiológiai szennyezettség szempontjából megfelelő.

(14) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

(15) A 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről előírásait be kell tartani.

## **26. §.**

### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás, település tisztaság**

(1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását Önkormányzati Rendelet szabályozza. A település területén keletkező kommunális hulladékot zárt tárolóedényben kell tárolni, annak elszállításáig.

(2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával.

(3) A veszélyes hulladékok minősítését, átmeneti tárolását, szállítását és kezelését a következő vonatkozó Korm. rendeletek alapján kell biztosítani:

- 98/2001(VI.15.) Korm. rendelet – A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről.

- 164/2003 (X.18.) Korm. rendelet – A hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségről.
  - 244/1997 (XII.20.) Korm. rendelet – A veszélyes hulladékokról szóló 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet módosításáról.
  - A veszélyes hulladékok elszállítása és ártalmatlanítása a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerint történjen.
- (4) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladék átmeneti szelektív tárolását a hulladékgazdálkodási terv szerint kell biztosítani.
- (5) Lakó -, ipari-, mezőgazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.
- (6) A meglevő, hígtrágyát termelő állattartó telepek, a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.
- (7) A tisztántartás feladata magában foglalja a közterületek tisztítását, a hó- és síkosság mentesítést, illetőleg pormentesítést. Az ingatlan tulajdonosa, vagy használója köteles gondoskodni az ingatlan előtti járdaszakaszról. Járda hiányában egy méter széles területsávon, illetve a járda mellett, ha zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes területen, a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, valamint tömbtelken a külön tulajdonba álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló területek köztisztaságáról. Tulajdontól függetlenül a használóra hárulnak a köztisztasági kötelezettségek a szórakozó-, vendéglátó- és árusítóhelyek esetében. Az üzletek előtti járdaszakaszt a nyitva tartás ideje alatt – ettől eltérő megállapodás kivételével – a használó köteles tisztántartani.
- (8) Az önkormányzat elkészíti a településrendezési tervvel kapcsolatos köztisztasági szabályrendeletét (a temetkezési tevékenységet is tartalmazza), állattartási szabályrendeletét.

## **27.§.**

### **Természetvédelmi előírások**

- (1) A természetközeli állapotú területek felmérése a természetvédelmi törvény alapján megtörtént, a FETI-KTVF adatközlése szerint a HÉSZ 2. számú mellékletben szerepel. A természetközeli állapotú területek védelem alá helyezése az LIII. Tv. 15.§. (2) bekezdés szerint történik.
1. A természetközeli területeken az építési eljárások természetvédelmi kontroll alá kerülnek.
  2. A természetközeli területeken — a védettség kihirdetése után — a használati mód és a művelési ág megváltoztatása a FETI-KTVF hozzájárulását igényli.
- (2) Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme:
1. Természeti területen, a település belterülete kivételével — tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges

létesítmények elhelyezése. A halastavakon a halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a természetvédelmi igazgatóság (HNP) hozzájárulásával kerülhet sor.

2. Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 m-en belül a vízkár elhárításához szükséges - vegyi anyagok kivételével — a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.
3. A bányászati tevékenységet a természeti területek lehető legkisebb mértékű igénybevételével kell folytatni. A felhagyott bánya területén a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni, és ha lehetséges — természetszerű állapotot kell kialakítani.
4. Természeti területen a FETI-KTVF engedélye szükséges:
  - gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához,
  - gyep és nád, valamint más vízi növényzet égetéséhez.

## **VI. Fejezet**

### **ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM**

#### **28.§**

- (1) Az országos műemlékvédelem alatt álló építészeti értékek, jelen HÉSZ 3. sz. melléklete szerint.
- (2) Nyírkarász tervezett műemléki környezeteinek lehatárolását a T-2 jelű szabályozási terv rögzíti.
- (3) Régészeti értékek: a HÉSZ 4. sz. mellékletében szerepelnek.  
Minden földmunkával járó beruházás előtt a régészeti területeken a szakhatósági engedélyezési eljárást el kell végeztetni a Megyei Múzeum Igazgatósággal.
- (4) A helyi építészeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi Önkormányzati értékvédelmi rendelet intézkedik.

## **VII. FEJEZET**

### **A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

#### **29. §.**

- (1) Az 1997. évi LXXVIII. Törvény 17.§. szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.
  - a.) Építésjogi követelmények az Étv. 18.§. és 19.§. szerint.

- b.) Tilalmak az Étv. 20.§. 22. szerint kell eljárni a telekalakítási, építési tilalmak területén, változtatási tilalom nem kerül elrendelésre. Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom kerül elrendelésre a szabályozási terveken jelölt belvízveszélyes területeken. (A feltétel: a veszélyeztetett terület belvízrendezése, feltöltése) Útépítés miatt építési tilalom kerül elrendelésre, a 318 hrsz., 319 hrsz. területekre.
- c.) Telekalakítás az Étv. 23.§. és 24.§. szerint.
- d.) Elővásárlási jog az Étv. 25.§. szerint.
- e.) Kisajátítás Étv. 26.§. szerint. A tervezett utak építési területének kisajátítása szükség esetén az Önkormányzat joga.
- f.) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés az Étv 27.§. előírásai szerint történik.
- g.) Útépítési és közművesítési hozzájárulás Étv. 28.§. szerint .
- h.) Településrendezési kötelezések Étv. 29.§. szerint.
- i.) Kártalanítási szabályok Étv. 30.§. szerint.

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 30. §.

(1.) Ez a rendelet . .2006..... -én lép hatályba.

(2.) E rendeletet a hatálybalépés napját követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kelt.: Nyírkarász , 2006 év..... hó..... nap

P.H.

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

## A HÉSZ mellékletei

### 1. sz. melléklet:

#### FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

1.) **Főépületnek** minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.

2.) **Melléképületnek minősülnek:** járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámkamra, kiséptároló, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, kazánház, kisipari-, vagy barkácsolóműhely, műterem, kiskereskedelmi árusító üzlet. Pince, pince felépítménye.

#### 3.) Az építési vonal értelmezése:

a.) **Kötelező építési vonal :** A szabályozási terven kötelezően megadott előkert mérettel meghatározva. A kötelező előkert méret egyben kötelező építési vonalat jelent.

Jele :  $EK = 5 \text{ m}$   $ÉV = 5 \text{ m}$ ,  $EK=K$   $ÉV=K$  (kialakult előkert, kialakult építési vonal)

b.) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatára merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.

#### 4.) Közművesítettség fok értelmezése:

a) Teljes közművesítettségnek minősül:

a.a.) közüzemi energiaszolgáltatás: (villamos energia és vezetékes gáz)

a.b.) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

a.c.) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, továbbá

a.d.) a közterületi nyílt, vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte

b) részleges közművesítettségnek minősül:

b.a.) közüzemi villamos energiaszolgáltatás

b.b.) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, vagy fúrott kút bevizsgált, elfogadható vízminőséggel

b.c.) egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés

b.d.) közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés, vagy nyílt árkos csapadékvíz szikkasztás

c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn.

d) Közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.

**2. sz. melléklet :****TERMÉSZETI TERÜLETEK HELYE ÉS FELSOROLÁSA**

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| Nyírkarász | 983     | Földvár |
| Nyírkarász | 0334/2  | Gyep    |
| Nyírkarász | 036/7   | Gyep    |
| Nyírkarász | 037/23b | Gyep    |
| Nyírkarász | 037/22  | Gyep    |
| Nyírkarász | 037/21  | Gyep    |
| Nyírkarász | 037/1   | Kivett  |



### **3.számú melléklet**

#### **NYÍRKARÁSZ MŰEMLÉKEI, MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEI:**

##### **MŰEMLÉKEK:**

- Római katolikus templom, Fő utca, (948/2 hrsz.) Középkori eredetű, hajója barokk, 1786. A többi rész 1859-60 között épült.  
Berendezése : szószék, klasszicista, XIX. század közepe.
- Görög katolikus templom, Fő utca (108 hrsz.) Barokk, 1808-18 között épült.  
Berendezés : ikonosztáz 1860 –as évek.

##### **MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK:**

T-2 szabályozási terv szerint kerülnek kijelölésre, a római katolikus templom és görög katolikus templom környezetében.

##### **HELYI VÉDETT ÉPÜLETEK:**

- Református templom, Fő utca (923 hrsz.)
- Római katolikus parókia, Fő utca (948/4 hrsz.)
- Művelődési központ, rendőrőrs, Szabadság tér (401 hrsz.)

##### **HELYI TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÉDELEM:**

Nyírkarász településközpontja T-2 szabályozási terv szerint.

**4. sz. melléklet****RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK : Nyírkarász nyilvántartott régészeti lelőhelyei**

| <b>lelőhelyszám</b> | <b>határnév</b>         |
|---------------------|-------------------------|
| 1.                  | Gara-halom              |
| 2.                  | Római katolikus templom |
| 3.                  | Márky Elek féle birtok  |
| 4.                  | Vecse-kút lapos         |
| 5.                  | Csigát-Márkitag         |
| 6.                  | Halom-hegy              |
| 7.                  | Halom-hegytől keletre   |
| 8.                  | Gencsi-tag              |