

A képviselőtestület 8 igen szavazattal az alábbi rendeletet alkotta.

**NYÍRKJÁKÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**10/2006. (IX.27.) Ör.**  
**R E N D E L E T E**

- Nyírkjókó község igazgatási területe Szabályozási Terveinek és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról -

A Képviselő-testület

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. §. (3) bekezdése szerinti feladatkörében és a 16. §. (1) bekezdés szerinti jogkörében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**I. fejezet**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §.**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- (1) A rendelet hatálya Nyírkjókó község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (a továbbiakban Étv.) és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet, a belterületre vonatkozó T-2, valamint a külterületre vonatkozó T-3 rajzszámu Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

**II. fejezet**  
**TELEPÜLÉSIRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

**2. §.**

**A terv értelmezése**

- (1) A szabályozási terv kötelező jellegű elemeinek jelmagyarázatát a tervek tartalmazzák
- (2) A tervek kötelező erejű szabályozási elemeinek módosításához a terv módosítása szükséges.

- (3) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők.
- (4) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a telek beépítésére vonatkozóan az építészeti követelmények tisztázása céljából minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épül, továbbá a gazdasági, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez.
- (5) Területi Tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 500 m<sup>2</sup> épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint az 1500 m<sup>2</sup> épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely gazdasági és különleges területen kerül elhelyezésre.

### 3. § Az általános felhasználás szerinti tagozódás

A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

- a., a beépítésre szánt területek és építési övezeteik:*
- |                       |   |               |
|-----------------------|---|---------------|
| - lakóterület:        | - falusias                                  | <b>Lf</b>     |
| - vegyes terület:     | - településközpont vegyes terület           | <b>Vt</b>     |
| - gazdasági terület:  | - kereskedelmi és szolgáltató gazdasági     | <b>Gk</b>     |
|                       | - egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági  | <b>Ge</b>     |
|                       | - mezőgazdasági üzemi                       | <b>Gm</b>     |
| - különleges terület: | - temetőterület                             | <b>Ki-t</b>   |
|                       | - különleges szabadidős, rekreációs terület | <b>Ki-sp</b>  |
|                       | - kegyeleti park                            | <b>Ki-kep</b> |
|                       | - üdülési szabadidős célú                   | <b>Ki-ü</b>   |
| - üdülőterület        | - hétvégiházaz                              | <b>Üh</b>     |
- b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:*
- |   |                       |               |
|---|-----------------------|---------------|
| - közlekedési és közműterület               |                       |               |
| • általános közlekedési területek           |                       |               |
| - elsőrendű közlekedési célú közterület     |                       |               |
| - országos mellékutak                       |                       |               |
| - települési gyűjtőút                       |                       | <b>Köu-om</b> |
| - másodrendű közlekedési célú közterületek  |                       | <b>Köu-gy</b> |
| - kiszolgáló út                             |                       |               |
| - gyalogút                                  |                       | <b>Köu-k</b>  |
| - jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út   |                       | <b>K-gy</b>   |
| • elsőrendű nem közlekedési célú közterület |                       | <b>Köu-mg</b> |
| - zöldterület:                              | - közpark             | <b>Z-Kp</b>   |
| - erdőterület:                              | - védelmi (védő) erdő | <b>Ev</b>     |
|   | - gazdasági erdő      | <b>Eg</b>     |

- mezőgazdasági terület:	- korlátozott	Mko
	- általános	Má
- vízgazdálkodási terület:	- kertes	Mk
	- közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok	V

#### 4. §

#### Telekalakítás, építmények elhelyezése

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint lehet.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági előírások betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható.
- (4) 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.
- (5) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is a (4) bekezdés előírásait kell betartani.
- (6) Az építési zónákon belül már kialakult, és átalakításra nem szánt szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban kialakult) területeken az építési övezet paramétereit sajátos – jelen rendeletben rögzített – előírások hiányában az Étv. 18. § (2) bek. szerinti ~~et alkalmazva~~, az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel, a kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján az építési hatóság állapítja meg.
- (7) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határvonalától is meg kell tartani.
- (8) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (9) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút), pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz helyezhető el úgy, hogy beépítés az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

- (10) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél: - 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup>-nél.
- (11) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (12) Közművezeték védősávjában új építési telek nem alakítható.
- (13) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el. Ennek a sávnak a csökkentése az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok koronaélétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig a tulajdonos köteleességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki.
- (14) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával, az előírások szerinti építési helyen bővíthető.
- (15) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak a telek beépítését és az építészeti követelmények tisztázását igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (16) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított zöldfelületként kell kezelni.

**III. Fejezet**

**A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai**

**5. §**

**A lakóterületek**

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és üzemanyag-töltő nem helyezhető el.
- (3) Lakóövezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető.

- (4) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával. Az engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (6) Utcafronton lakóépület kisebb, mint 10,0 m előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez, azzal össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető. Amennyiben a lakáshoz tartozó gépjármű tároló a lakás építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 15 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.
- (7) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m telekrésze.
- (8) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem engedélyezhető.
- (9) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

lakóterület		a telek					
sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	legkisebb				legnagyobb	
		szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
Falusias	Lf-O	20	60	1200	30	30	4,5

- (10) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság 4 m-ig csökkenthető I-III. tűzállósági fokozatú, D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó épületeknél, ha
  - a szomszédos telken építési engedély alapján, vagy 10 évnél régebben épült épület, építményrész miatt kialakult állapot indokolja;
  - az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzat közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobbak;
  - vagy ha a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
- (11) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:
  - új rendeltetési egység építése falusias lakóterületen legalább részleges közművesítettséggel engedélyezhető.
- (12) A lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
- (13) Az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

(14) A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:  
 - a gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és siló.

(15) Az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a meglévő terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.

(16) A telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 60,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

## 6. § A vegyes terület

(1) A terv vegyes területe a sajátos építési használat szerint településközpont vegyes terület (Vt).

(2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:  
 a., a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő, valamint termelő kertészeti építmény;  
 b., vegyes területen lakás esetén max. 4 rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is. Lakás rendeltetés esetén a lakásra vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

(3) A vegyes területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
			legkisebb			legnagyobb		
	rendeltetés	építési övezet jele (beépítési módja)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)
Településközponti vegyes	lakás	Vt-SZ	16	90	1500	25	30	4,5-7,5
	intézmény					20		

Megjegyzés: SZ = szabadon álló

(5) Az 500 m<sup>2</sup>-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m<sup>2</sup>-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő darab épület helyezhető el.

(6) A kialakult építménymagasság alkalmazása a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti 1-1 szomszédos telken alkalmazható az illeszkedés érdekében. Az övezetre előírt max. építménymagasságtól legfeljebb 1,5 m-rel, a magasabb épület irányába el lehet térni.

(7) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, a többi lakás.

(8) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

a., oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületek építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhetők az országos és helyi előírások betartásával, amennyiben a telek szélessége ezt lehetővé teszi, de a beépítés a szomszédos ingatlan építési jogait nem korlátozhatja.

b., az utcai épület mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny). Keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők. Az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között.

c., a közterület felől az övezetben garázsbejárat nem nyílhat.

d., az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló saját telken biztosítandó.

## 7. §

### A GAZDASÁGI TERÜLETEK

(1) A terv gazdasági területe a sajátos használat szerint kereskedelmi és szolgáltató (Gk) nem zavaró egyéb ipari gazdasági (Ge) és a mezőgazdasági üzemi létesítmény (Gm) felhasználású területek.

(2) A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az egyházi, egészségügyi és szociális épületek.

(3) A Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el jelentős mértékű zavaró hatású épületek. Jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények. Az övezetben a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem engedélyezhetők.

(4) Gk és Ge övezetben új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet. Gm övezetben a részleges közművesítettséget biztosítani kell.

(5) A területen az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		az építési telek					
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb			legnagyobb		
			széles- sége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	építmény- magassága (m)
Kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk	30	60	2000	25	40	4,5-9,5
Nem zavaró ipari		Ge	50	60	3000	25	40	4,5-9,5
Mezőgazdasági üzemi		Gm	40	50	2000	25	25	4,5-9,5

SZ = szabadon álló

- (6) A nem zavaró gazdasági, valamint a mezőgazdasági üzemi terület építési telkeit saját telkén belül legalább 5 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig meg kell valósítani.

## 8. § A KÜLÖNLEGES TERÜLET

- (1) A terv különleges területei sajátos használatuk szerint sportolási, szabadidős célt szolgáló területek, a temető területek, kegyeleti parkok és üdülési rendezvényi célt szolgáló területek.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet.
- (3) A területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos használat ill. rendeltetés	Alkalmazható		az építési telek			
	beépítési mód	építési övezet jele	legnagyobb beépítettség (%)	építményének legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb aktív zöldterülete (%)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Temető	szabadon álló	Ki-t	5	4,0	25	K**
Kegyeleti park		Ki-kep	5	4,0	25	K**
Egyéb különleges közösségi szolgáltató intézmény		Kio-sp	10	4,5-12,5*	30	5000
Különleges szabadidős-rekreáció		Ki-ü	2	4,5-12,5*	30	10000

K= kialakult telekterület

\* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda stb. építménye lehet maximum 12,5 m, egyébként legfeljebb 4,5

- (4) A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek és építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút), pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (5) A település különleges szabadidős-üdülési célú területe a horgászto, melyet a védett területén kívül csak és kizárólag a HNP hozzájárulásával, és a területnek a védettsége megtartásával, a korlátozott szabadidős célú tevékenység számára szükséges épülettel és építménnyel lehet beépíteni.

## 9. § AZ ÜDÜLŐTERÜLETEK

- (1) A hétvégi házas üdülőterület telkein legfeljebb 2 üdülőegységet magába foglaló épület építése engedélyezhető.



(2) Ha az állattartásról szóló helyi rendelet másként nem rendelkezik – a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével – különálló árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék és gáztároló melléképítmények – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

(3) Üdülőterületen hulladékudvar nem alakítható ki.

(4) Az övezetben hétvégi házra építési engedélyt adni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

(5) A területen az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		az építési telek					
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb				legnagyobb	
			széles- sége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	építmény- magassága (m)
Hétvégiházás üdülőterület	SZ	Üh	18	35	600	40	15	4,5

SZ = szabadon álló

#### IV. Fejezet A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

##### 10. § A KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

(1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódnak:

	<u>megnevezése</u>	<u>szab. szélessége</u>
a., országos főút:	- a tervezett É D i irányú, a belterület K-i oldalán tervezett új főút	22-30,0 m
b., országos mellékutak:	- a 4105. sz. út	18-26,0 m (K)
c., települési gyűjtőút:	- a Nyírkércsi és a Rohodi út	
	- az Ady E. u. mint az üdülőterületre vezető út	16-18,0 m
d., kiszolgáló utcák szabályozási szélességei a terv szerinti méretben	- a Petőfi S. u.	16-18,0 m
		6,12,16,0 m
e., jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak		10-14,0 m ill. K
f., kerékpárutak	- országos mellékutak, összekötő utak és helyi gyűjtőút mellett az út területén belül.	

(3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell.

(4) A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó. Az építési területük szélességét az engedélyezési tervben kell pontosítani a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően a terv szerinti szélesség  $\pm 25\%$  határai között.

- 30-
- (5) Az utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal, a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a központot elkerülő utakat önálló kerékpárúttal, a Köu-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. A Köu-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek.
  - (6) Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.
  - (7) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
  - (8) Hírközlő torony, átjátszó, erősítő lakóterülettől legalább 300 m-re, a főutaktól 200 m-re engedélyezhető. Természetvédelmi területen nem, a természeti területen csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén építhető. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen a vízügyi érdekelttségű tornyok.

## 11. § A ZÖLDTERÜLETEK ÉS A ZÖLDFELÜLETEK

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok. Területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény (szabadtéri színpad és lelátó) elhelyezhető. A díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátsszótér stb.” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetőek.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátsszótér, nyilvános WC), valamint a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.

## 12. § AZ ERDŐTERÜLETEK

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi- (Ev) és gazdasági (Eg) erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt 100%-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint lehet beültetni.
- (3) Gazdasági célú erdőterületen a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (4) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek – amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek – a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatók. A lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-el bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön átépíthetőek.

### 13. § A MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:
- a., Má jelű, általános mezőgazdasági terület,
  - b., Mk jelű kertes mezőgazdasági terület,
  - c., Mko jelű mezőgazdasági korlátozott terület.
- (2) Mezőgazdasági általános terület (Má)
- a., Az övezetben jellemzően mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló területek tartoznak.
  - b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
    - 1., Gazdasági épületek:
      - 1.1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
      - 1.2. szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
      - 1.3. rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
    - 2., Lakóépület:
      - 2.1. szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
      - 2.2. szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
      - 2.3. rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
  - c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot, birtokközpont telkén a 30%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> építhető be. A 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó beépített területű épület csak a telek beépítésére vonatkozó építészeti követelmények tisztázása céljából benyújtott elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
  - d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
  - e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
  - f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
    - 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m<sup>2</sup>,
    - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
  - g., Az övezet területén nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.

- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- (3) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz területet mezőgazdasági üzemi területen kell kijelölni.
- (4) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható a terv módosítása nélkül.
- (5) Mezőgazdasági kertés (MK) övezetben
- a., Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
  - b., Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg az azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:
    - 1., A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
    - 2., A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
    - 3., Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
    - 4., Lakóépület nem építhető.
    - 5., Szántó, gyeper, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.
  - c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3%-át, és a beépített terület a 300 m<sup>2</sup>-t.
  - d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel.
  - e., Újonnan legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.
- (6) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKo)
- a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
  - b., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
  - c., Az övezet nem növénytermesztésre szolgáló területein csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
  - d., A telek beépítettsége legfeljebb 2%-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet.
  - e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
  - f., A 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.

- 328
- g., Az övezet területén elhelyezhetőek:
- 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
  - 2., a köztárgyak,
  - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

#### 14. § A VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt elhelyezni az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

#### V. Fejezet EGYÉB RENDELKEZÉSEK

##### 15. § Környezetvédelmi előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint<sup>1</sup>.
- (3) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (4) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.
- (5) A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők föl.

<sup>1</sup> Jóváhagyáskor: a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről szóló 80/1999. (VI. 11.) Korm. rendelet

- (6) Nyírjákó a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen lévő település.
- (7) A község területének levegőtisztaság védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni. A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (8) A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó technológiai kibocsátási határértékek teljesülnek.
- (9) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.
- (10) A község belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
- (11) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy a zajkibocsátás nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken<sup>2</sup>.

## 16. § Természeti és építészeti értékvédelem

- (1) A település régészeti védelem alatt álló területeit, régészeti lelőhelyeit, természetvédelmi területeit, természeti területeit, helyi természeti védettségű területeit és műemléki védettségű építményeit, helyi védelem alatt álló egyéb területeit, értékeit az 1. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (3) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

## 17. § A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.

<sup>2</sup> Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete

18. §

**Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése az építető kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az Önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az Önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

*VI. Fejezet*

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

19.§

**Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet 2006. december 1-én lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatályba lépése után keletkezett ügyekben kell alkalmazni.