

**NAGYVARSÁNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

**6 / 2011. ( II. 28. )**

**rendelete**

**Nagyvarsány község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek  
elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról**

Nagyvarsány község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazása alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2)-(3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró illetékes állami (területi) főépítésznek ezen rendelet 3. számú mellékletének 1. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezetvédelmi, természetvédelmi, tájvédelmi, vízügyi feladatkörében eljáró illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőségnek ezen rendelet 3. számú mellékletének 2. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott közegészségügyi feladatkörében eljáró illetékes Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv ezen rendelet 3. számú mellékletének 3. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott tűzvédelmi, polgárvédelmi feladatkörében eljáró megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak ezen rendelet 3. számú mellékletének 4. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott közlekedési feladatkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség ezen rendelet 3. számú mellékletének 5. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott légi közlekedési feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 6. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott műemlékvédelmi, régészeti feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Irodájának ezen rendelet 3. számú mellékletének 7. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott természet- és tájvédelmi feladatkörében eljáró illetékes nemzeti park igazgatóságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 8. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott földvédelmi

feladatkörében eljáró illetékes megyei földhivatalnak ezen rendelet 3. számú mellékletének 9. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott erdőrendezési, erdővédelmi feladatkörében eljáró illetékes Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 10. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló t 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott talajvédelmi feladatkörében eljáró illetékes területi Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 12. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott honvédelmi feladatkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkarának ezen rendelet 3. számú mellékletének 13. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott bányászat, geológiai, morfológiai, csúszásveszély stb. feladatkörében eljáró Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitányságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 15. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott hírközlési feladatkörében eljáró Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság illetékes központja ezen rendelet 3. számú mellékletének 16. pontjára; valamint Kisvarsány Község Önkormányzatának, Gyulaháza és Gemzse Község Önkormányzatának, Vásárosnamény Város I. Fokú Építésügyi Hatóságának vonatkozó véleménye kikérésével – a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §.

#### A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Nagyvarsány község teljes igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, (a továbbiakban Étv.) valamint a törvény alapján meghatározott az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint az 1/2010 törzsszámú kül- és belterületi szabályozási tervek (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.

## II. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

### 2.§ Szabályozási elemek

A szabályozási elemeket a szabályozási terv és jelen előírások együttesen tartalmazzák. A szabályozási elemek kötelező jellegű elemek, melynek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.

### 3. §.

#### Területfelhasználás

(1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.

*a) beépítésre szánt területek és építési övezetek:*

aa.) lakóterület

- falusias lakóterület Lf

ab.) gazdasági terület

- ipar Gip  
- kereskedelmi-szolgáltató Gksz

ac.)különleges terület

- temető terület Kü-t  
- kegyeleti park Kü-kegy  
- sport- és szabadidős, rekreációs terület Kü-r  
- sportterület Kü-s  
- állatpark Kü-v  
- mezőgazdasági üzemi célú terület Kü-m

*b) beépítésre nem szánt területek és övezetei :*

ba.)általános közlekedési területek

- gyorsforgalmi út Köu-a  
- főút Köu-f  
- települési gyűjtőút Köu-gy  
- fontosabb mg-i feltáró út Köu-mg  
- kiszolgálóút Köu-k

- kerékpárút KöK
- kötöttpályás közlekedési terület Kök
- gyalogút Kögy

bb.)zöldterület

- közpark, Z

bc.)erdőterület

- védelmi erdő Ev
- gazdasági erdő Eg

bd.)mezőgazdasági terület

- általános mezőgazdasági terület Má
- kertés mezőgazdasági terület Mke

be.)természetközeli terület

Tk

bf.)vízgazdálkodással összefüggő területek

- közcélú nyílt csatornák, folyóvizek, V
- záportározók Vz

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértéke:

(3)

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek			Legnagyobb beépítettség %	Megengedett max. építmény magasság m
			Legkisebb alakítható terület m <sup>2</sup>	Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb zöldfelület %		
Falusias lakó	Lf	0	1100	14	50	20	-5,5
Falusias lakó	Lf 1	0	900	14	50	25	-5,5
Falusias lakó	Lf 2	0	900	14	40	30	-5,5
Gazdasági ipari	Gip	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Gazdasági keresk. szolg.	Gksz	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Különl.terület temető	Kü-t	Sz	(K)	(K)	40	5	- 4,5
Különl.terület Kegyeleti park	Kü-kegy	-	-	-	(K)	-	-
Különl.terület rekreáció	Kü-r	Sz	2000	40	40	3	-7,5

Különl.terület sport	Kü-s	Sz	(K)	(K)	40	1	4,5
Különleges terület állatpark	Kü-v	Sz	(K)	(K)		1	4,5
Mezőgazdasági üzemi terület	Kü-m	Sz	2000	40	40	30	-7,5

(K) kialakult állapot

#### 4.§

##### A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítás a szabályozási tervnek, a helyi építési szabályzat övezeti előírásainak megfelelően végezhető.
- (2) A szabályozási terven jelölt belvízzel érintett területeken tervezett új lakóutcák és a hozzájuk tartozó beépítésre szánt lakóterületeken telkek alakítása csak területismertető talajmechanikai szakvélemény alapján engedélyezhető.
- (3) Kialakult teleknél, nem párhuzamos telekhatárok esetén a telekosztás akkor engedélyezhető a telekosztásra vonatkozó egyéb előírások betartásával, ha a telek szélessége az övezetre előírt legkisebb telekszélesség méretét az építési hely vonalában bárhol eléri vagy meghaladja.
- (4) Közművezeték fölött, vagy alatt új építési telek nem alakítható ki.
- (5) Az útszabályozással érintett telkeken az építési engedély kiadását megelőzően a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében a szabályozási terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.

#### 5.§

##### A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés, utak kialakítása) nem biztosítottak, épület nem helyezhető el.
- (3) A közművesítés mértéke:
  - a.) A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
  - b.) A falusias lakóterületeket és a gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig az építési övezetben zárt szennyvíztároló építhető.
- (4) A szabályozási terven megjelölt belvizes területeken építési engedély csak a felszíni vizek elvezetésének megoldása után adható. Ezekon a területeken pince és pincszint nem helyezhető el.

- (5) A szabályozási terv szerinti belvívveszélyes területeken az épület földszinti padlóvonala az utcai átlagos terepszinthez, vagy útburkolat magasságához viszonyítva + 60 cm-nél alacsonyabban nem engedélyezhető.

## 6. §.

### Építmények elhelyezése

- (1) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető.
- (2) Kialakult telek akkor is beépíthető az egyéb övezeti előírások betartásával, ha a telek az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület nagyságát nem éri el.
- (3) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani.
- (4) Az épületek az építési helyen belül – az egyéb kötelező szabályozási elemek betartása mellett - szabadon elhelyezhetők .
- (5) Ha a telek meglévő beépíttségének mértéke nagyobb mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépíttség mértéke, úgy az épület megtartható, de a beépíttség mértékét érintő további bővítésre engedély nem adható.
- (6) Ha a meglévő épület kialakult építmény- és homlokzatmagassága nagyobb mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke, az épület megtartható, de bővítése csak az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával engedélyezhető.
- (7) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az előírásoknak, az előírásoktól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület csak a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartásával és csak az építési helyen belül bővíthető
- (8) Az előkert mérete a beépült utcákon 3 méter, az új utcákon 5 méter. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is.
- (9) Lakóterületen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 m.
- (10) Közterületen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára épület, pavilon nem létesíthető. Köztárgyak a jogszabályok előírásai szerint elhelyezhetők

## III. Fejezet

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

## 7. §.

### A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) Lakóterületen az építési teleknek a főépület elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított maximum 30 m-es telekrésze.

- (2) A lakóterületeken a melléképítmények a gazdasági sávban helyezhetők el, amely az utcai telekhatártól számított legfeljebb 70m mélységig terjedő teleksáv. A gazdasági sávban lehet elhelyezni a mezőgazdasági építményeket az állattartási, önkormányzati helyi rendeletben előírtak figyelembevételével, melynek építménymagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- (3) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem létesíthető.
- (4) A lakóterületek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Lakóterület			Alakítandó telek		Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb beépítettség %	Megengedett Max. Építmény magasság (m)
Sajátos építési használat	Alkalmazható építési övezet (beépítési mód)		Legkisebb alakítható terület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb alakítható szélesség (m)			
Falusias lakó	Lf	0	1100	14	50	20	-5,5
Falusias lakó	Lf 1	0	900	14	50	25	-5,5
Falusias lakó	Lf 2	0	900	14	40	30	-5,5

\*magas építményrészek: egyházi épület templom tornya, kilátó építménymagassága 30 m lehet.

- (5) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázati határozzák meg.
- (6) A lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - mező-és erdőgazdálkodási üzemi építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület)

- (7) A telek utcai építési sávjában főépület földszinti padlószintje nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

## 8. §.

### Falusias lakóterület

- (1) A település lakóterületei sajátos építési használatuk szerint falusias lakóterületek (Lf,Lf1), amely területek elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak

- (2) Az Lf2 jelű falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület legfeljebb 2 rendeltetési egységig,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi épület,
  - egyházi, oktatási , egészségügyi, szociális épület,
  - sportlétesítmény,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- Nem helyezhető el:
- parkolóház,
  - termelő kertészeti építmény.

## 9. §.

### Gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint ipari célú (Gip) és (Gksz) kereskedelmi, szolgáltató területek.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
- a) Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén elhelyezhető:
1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület 10 %-áig,
  3. igazgatási, egyéb irodaépület,
  4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
  5. sportépítmény.
  6. szálláshely-vendéglátó-szolgáltató épület, ha egyéb előírás azt ki nem zárja.
- c) Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:
1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  2. egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  3. valamint közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, akkor nem önálló épületnek, építménynek minősülő hírközlési műtárgy.
- (3) Egyéb (ipari) gazdasági övezet (Ge)



a) Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén kivételesen elhelyezhetők:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 10 %-a mértékéig,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi épületek, sportépítmény,
3. kereskedelmi és szolgáltató épületek, valamint épületnek minősülő közlekedési építmények.

(4) A Gksz és a Ge övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(5) A területen az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos. használati rend szerint	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek				Legnagyobb % Beépítettség	Legnagyobb építmény magasság m
			Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb alakítható Mélysége m	Legkisebb alakítható Területe m <sup>2</sup>	Legkisebb zöldfelület %		
Ipari- gazdasági terület	Ge	Sz	40	50	2000	30	30	-7,5*
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	Sz	40	50	2000	30	30	-7,5

Sz = Szabadonálló

\* a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság nem számítandó be.

(6) Az ipari gazdasági terület építési telkein - saját telken belül - legalább 20 m szélességű és legalább háromszintes növényállományt kell telepíteni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és az építető kötelezettségével a használatba vételig meg kell valósítani.

## 10. §.

### Különleges területek

(1) A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló ( legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal ) helyezhető el.

(2) Nagyvarsány településen a különleges területek sajátos használatuk szerint:

- temető területe Kü-t
- szabadidős terület, sportolás Kü-s
- lezárt temető területe Kü-kegy
- rekreációs terület Kü-r
- mezőgazdasági üzemi célú terület Kü-m
- állatpark Kü-v

(3) Új rendeltetési egységet építeni a kegyeleti park kivételével csak teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

(4) A különleges területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

Sajátos haszn.rend. szerint	Alkalmazható			Az alakítható telek		
	beépítési mód	építési övezet jele	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építm. mag.(m)	A legkisebb zöldterület	Legkisebb alakítható terület
Temető	Szabadonálló	Kü-t	5	3,5	40	-
Szabadidős, sportolási	Szabadonálló	Kü-s	1	4,5	40	K
Kegyeleti park	Nem beépíthető				K	K
Rekreációs terület sport-és szabadidős ter.	Szabadonálló	Kü-r	3	7,5	40	2000
Állatpark	Szabadonálló	Kü-v	1	4,5	K	K
Mezőgazdasági üzemi terület	Szabadonálló	Kü-m	30	7,5*	40	2000

\* A technológiailag szükséges nagyobb építmény magasság nem számítandó be.

K = kialakult telek

## IV. FEJEZET

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

## 11. §.

## Közlekedési és közműterület

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók) járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, közműforgalom, vasutak, vízi és légi-közlekedés, továbbá közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (3) A közlekedési- és közműterületek sajátos tagozódás szerint az alábbiak:

Neve, jele	szabályozási szélesség
- gyorsforgalmi út tervezett nyomvonalala tájékoztató jelleggel Köu-a	60 m
- főút Köu-f	40 m
- országos mellékút Köu-m	22 m
- belterületi gyűjtőút Köu-gy	16 m
- a település egyéb utcái, kiszolgáló utak Köu-k	12 m
- jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak Köu-mg	12 m
- kerékpárutak KöK	3 m
- kötöttpályás közlekedési terület Kök	
- gyalogút Kögy	3 m

- (4) A közlekedési területek szélességét a szabályozási terv és az útminta keresztmetszvényekben foglaltak szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozottan az úthasználati értékét.  
Külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területek szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani.

- (5) A közutak védősávjában kijelölt beépítésre szánt gazdasági területeken nem építhetők hulladékkezelő építmények, nyersanyag kitermelés építményei.
- (6) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (7) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (8) Közterületen épület nem helyezhető el.

## 12. §.

### Zöldterületek

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket (Z) a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció közpark. A közpark területén pihenőhely, növényzet, utcabútorok és térburkolatok helyezhetők el.
- (3) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

## 13. §

### Erdőterületek

- (1) A terv erdőterületi rendeltetésük szerint:

- védőerdő	Ev
- gazdasági erdő	Eg
- (2) A védőerdő övezetében épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Gazdasági erdőterületen építményt elhelyezni 10 ha-t meghaladó területen, 0,5 %-os beépítettséggel lehet, az erdő rendeltetésének megfelelő építménnyel. Az építmény magassága max. 5,0 m lehet, kivéve a magasles építményt, mely építménymagassága 10,0m. Anyaghasználat fa, kő, természetes építőanyagok.

## 14. §

### Mezőgazdasági területek

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozó és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági

termelés), illetőleg ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagozódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

- (2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má) a természetvédelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

Az övezetbe eső telkeken növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételek szerint.

A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, birtokközpont telkén 45 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> építhető be. Természetvédelmi és természeti területen birtokközpont nem alakítható ki.

2.1. Gazdasági épület elhelyezésének feltételei:

- a) Szőlő-gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén, ha a termő kert legalább 1 hektár,
- b) Szántó kert, legelő (gyep) művelési ág esetén ha a telekterület legalább 5 ha,
- c) Nádas, rét vízállásos művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2.2. Lakóépület elhelyezésének feltételei:

- a) Szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
- b) Szántó, kert legelő (gyep) művelési ág esetén, ha a telekterület legalább 15 hektár,
- c) Rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén lakóépület nem helyezhető el.

- (3) Mezőgazdasági kertes (Mke) övezet

3.1 Az övezetbe korábban zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.

Az övezet területén a növénytermesztés, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:

- a) 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
- b) 720-1500m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken egy gazdasági épület és az egy terepszint alatti pince helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs vagy kertművelési ágban van nyilvántartva.
- c) Az 1500m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken legfeljebb két gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha telek szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
- d) Az övezetben lakóépület nem építhető.

## 15. §

### Természetközeli területek

- (1) A természetközeli területeken telekalakítás, létesítmény elhelyezése nem megengedett.

(2) A lápos, mocsaras vagy nádas területe épület nem helyezhető el.

## **16.§**

### **A vízgazdálkodási területek**

(1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, csapadékvíz tározók, záportározók.

(2) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.

(3) A település területén beépíteni csak vízrendezett területeket lehet. Azokon a területeken, ahol a belvízelvezetés telkenként nem oldható meg, a belvízrendezés megvalósításáig építési engedély nem adható.

(4) Vízügyi érdekből a Tisza folyónál 10m, főcsatornáknál, társulati-, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es - a partvonalától számított - parti sávot szabadon kell hagyni. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva.

(5) A nagyvizi mederben csak a vizek használatával közvetlenül összefüggő közösségi célú építmények helyezhetők el. Ezen építmények létesítéséhez az érintett folyószakasz-meder kezelőjének hozzájárulása szükséges. A Tisza folyó nagyvizi medrében elhelyezkedő ingatlanok jegyzékét jelen rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.

## **V. FEJEZET**

### **Természeti és építészeti értékvédelem**

## **17. §**

(1) A közigazgatási területen lévő védett építményeket, a védett természeti területeket és régészeti lelőhelyeket az 1 sz. melléklet tartalmazza.

(2) Az épületek helyi védelem alá helyezéséről, a fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségéről, a kedvezmények mértékéről külön önkormányzati helyi értékvédelmi rendeletben kell intézkedni.

(3) A műemléki környezetben a közműveket föld alatt kell elhelyezni.

(4) A régészeti területek határait - a régészeti kutatásoknak megfelelően - a terv karbantartásakor, de legkésőbb 5 évenként fel kell tüntetni a szabályozási terven.

(5) Régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő, bármilyen földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes irodája engedélyével végezhető.

(6) Topográfiai módszerekkel még nem kutatott régészeti területeken a régészeti érintettség vizsgálatát az építési engedélyezési eljárás előtt el kell végezni.

## **VI. FEJEZET**

### **KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **18. §.**

##### **A környezetvédelem**

- (1) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol a tervezett beépítés miatt a biológiai aktivitás érték csökken, az értékvesztés mértékét elsősorban a saját telek aktív zöldterületén belül 3 szintes növényállománnyal kell biztosítani. Amennyiben az értékvesztés telken belül nem kompenzálható, az elveszett értéket az építető a település igazgatási területén belül vagy saját tulajdonú más területen, vagy - amennyiben az Önkormányzat erre a célra megfelelő területtel rendelkezik -, az Önkormányzat által kijelölt területen kell pótolni.
- (2) Bármilyen szilárd, folyékony, vagy gázüzemű anyagot a víz közelében tárolni, vagy kezelni csak olyan intézkedések megtétele mellett szabad, amelyek a víz szennyezését kizárja. A vizek szennyezését előidéző üzemeltetést csak szennyvíztisztító berendezéssel szabad építeni és üzemben tartani.
- (3) Az állattartásra szolgáló építmény csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és jelen rendelet előírásai, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével helyezhető el.
- (4) Az igazgatási területen csak olyan állattartó telep üzemeltethető, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.

## **VII. FEJEZET**

#### **19.§**

##### **A településrendezés sajátos jogintézményei**

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket).

- (2) A kisajátítás és az építési tilalom jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területekre. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszközét, közérdeknek kell tekinteni.
- (3) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, kiszolgáló út és közút céljára történő lejegyzés, valamint a kisajátítás jogintézményei is alkalmazhatók.
- (4) A terven jelölt beültetési kötelezettség építési telek esetében a tulajdonost, közlekedési területen az út kezelőjét terheli
- (5) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

## 20.§

### Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározottól az Önkormányzat és az érdekelt(ek) megállapodásban eltérhet(nek).
- (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.

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

## 21.§

Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási terv 2011. május 2.-án lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Nagyvarsány, 2011. február 28.

**Szűcs Iлона**  
polgármester

**Némethné dr. Horváth Andrea**  
jegyző



**1sz. melléklet**

**Műemlék épület:** Református templom (Törzsszám: 6227)  
Kossuth u. 29. hrsz.: 55

**Helyi védelemre javasolt:** 781 hrsz-ú ingatlanon lévő építmény

**Régészeti lelőhelyek (hrsz):**

131, 201, 203, 205, 46, 47, 48, 49, 51/1, 51/2, 55, 56,

0101/9, 0101/10, 0101/11, 0101/12, 0101/13, 0101/14, 0101/15, 0101/16, 0101/17, 0101/18,  
0101/19, 0101/20, 0101/21,

0108/1, 0108/2, 0109, 083/2, 083/3, 083/4, 083/5, 083/6, 086, 087,

066/12, 066/9-12, 067, 069/7-12, 068, 069/4, 07/77-78, 07/53, 020/7-11, 015, 07/54-56,  
020/1-6, 07/24, 019, 07/31-39.

**Natura 2000 különleges madárvédelmi területek (hrsz):**

090, 091/2, 091/3, 091/4, 091/5, 091/7, 091/8, 091/9, 091/10, 091/11, 091/12, 091/13, 092/1,  
092/2.

**Natura 2000 kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek (hrsz):**

090, 091/2, 091/3, 091/4, 091/5, 091/7, 091/8, 091/9, 091/10, 091/11, 091/12, 091/13,  
092/1, 092/2, 0114/1.

## 1. sz függelék

## A Tisza folyó nagyvizi mederében elhelyezkedő ingatlanok jegyzéke

Nagyvarsány	külterület	078/1	erdő
Nagyvarsány	külterület	079/1	mezőgazdasági terület - legelő
Nagyvarsány	külterület	079/2	mezőgazdasági terület - legelő
Nagyvarsány	külterület	080	csatorna
Nagyvarsány	külterület	081	kertes mezőgazdasági terület
Nagyvarsány	külterület	082	csatorna
Nagyvarsány	külterület	083/2	gazdasági terület
Nagyvarsány	külterület	083/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	083/4	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	083/5	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	083/6	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	083/7	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	083/8	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	084	csatorna
Nagyvarsány	külterület	085	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	086	csatorna
Nagyvarsány	külterület	087	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	088	csatorna
Nagyvarsány	külterület	089/1	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/2	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/4	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/5	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/6	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/7	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	089/8	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	089/9	gazdasági erdő

Nagyvarsány	külterület	089/10	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	089/11	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	089/12	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	090	töltés
Nagyvarsány	külterület	091/2	csatorna
Nagyvarsány	külterület	091/3	út
Nagyvarsány	külterület	091/4	mezőgazdasági terület - legelő
Nagyvarsány	külterület	091/5	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	091/7	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	091/8	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	091/9	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	091/10	út
Nagyvarsány	külterület	091/11	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	091/12	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	091/13	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	092/1	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	092/2	Tisza folyó
Nagyvarsány	külterület	093/1	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/2	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/4	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/5	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/6	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/7	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	093/8	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	094	út
Nagyvarsány	külterület	095	csatorna
Nagyvarsány	külterület	096/1	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	096/2	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	096/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	096/4	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	096/5	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	097	csatorna
Nagyvarsány	külterület	098	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	099	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0100	gazdasági erdő

Nagyvarsány	külterület	0101/6	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0101/9	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/10	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/11	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/12	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/13	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/14	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/15	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/15	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/16	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/17	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/18	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/19	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/20	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/21	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/22	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0101/23	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0102/1	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0102/2	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0102/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0102/4	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0103	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0104/1	mezőgazdasági terület - legelő
Nagyvarsány	külterület	0104/2	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0104/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0104/4	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0104/5	mezőgazdasági általános

			terület
Nagyvarsány	külterület	0104/6	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0104/7	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0104/8	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0104/9	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0104/10	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0104/11	út
Nagyvarsány	külterület	0104/12	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0105	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0106	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0107/2	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0108/1	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0108/2	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0109	út
Nagyvarsány	külterület	0111	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0112/1	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0112/2	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0112/3	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0112/4	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0113	út
Nagyvarsány	külterület	0114/1	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0114/3	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0114/4	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0115	csatorna
Nagyvarsány	külterület	0116	mezőgazdasági általános terület
Nagyvarsány	külterület	0118/1	gazdasági erdő
Nagyvarsány	külterület	0118/2	gazdasági erdő