

Nagyecsed Város Önkormányzat
Képviselő-testületének

3 /2005. (II.18.)
önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról
(egységes szerkezetben a 16/2009. (X.28.), a 18/2012. (XII.5.) a 13/2013. (XI.8.), a 15/2016.
(X.31.) és a 18/2017. (XI.6.) önkormányzati rendeletekkel)

Nagyecsed város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése (Étv.) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítások szerinti felhatalmazás 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 foglaló) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. §¹ (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Nagyecsed település egész közigazgatási területére.

(2) ²A 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 a T15/2017. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

¹Módosította: a 16/2009. (X.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009. november 15-től.

2. Módosította: a 18/2017. (XI.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 10-től

A belterületbe vonás szabályai

3. § (1) A Szabályozási Terv a kialakult belterületekhez illeszkedve belterületbe vonást határoz meg az összefüggő rendszert alkotó, beépítésre szánt területek vonatkozásában, illetőleg az azok által közrefogott közterületekre. A belterületbe vonás a Szabályozási Terv szerint beépítésre szánt területen, lakóterület fejlesztésének megvalósítása érdekében történhet. A Szabályozási Terv meghatározóan a lakófunkciók területigényének biztosítására határolja le a belterületbe vonható területeket. E terület belterületbe vonása a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében egyszerre végrehajtható.

(2) Új lakóterület csak belterületbe vont területen alakítható ki, legalább tömb méretű területek bevonásával. A belterületbe vonás a beépítés feltétele.

(3) A belterületbe vonás ütemezése a képviselőtestület hatáskörébe tartozik.

Építési engedélyezés általános szabályai, építési engedély kérelem mellékletei, engedélyhez kötött építési munkák

4. § (1)³

(2)⁴

(3)⁵

(4)⁶

Általános építési szabályok

4.§ (1)⁷

(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) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(4) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

³Hatályon kívül helyezte: a 15/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet. hatálytalan: 2016. november 1-től.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte: a 16/2009. (X.28.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2009. november 15-től.

(5) ⁸ Közművesítés fokozatai:

- a) teljes közművesítettség szükséges a lakó-, a vegyes-, a belterületi gazdasági területeken
- b) részleges közművesítettség a külterületi gazdasági-, a különleges területeken (működő temető terület, sportpálya terület)
- c) Nagyecsedén ahol az utcában nincs szennyvízcsatornázás, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig
- d) részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.

(6) A telekalakítás szabályai:

a) ⁹

b) ¹⁰

- c) az egyes építési övezetekben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnek minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében betartandók. A kialakult telkek (K) - 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 ha a beépítettség mértéke ennél nagyobb, az megtartható, de nem növelhető.
- d) nyúlványos telkek: a meglévő nyúlványos telkek a Szabályozási terveknek megfelelően beépíthetők, újabb nyúlványos telkek nem alakíthatók ki.
- e) fekvő telkek: a meglévő fekvő telkek a Szabályozási terveknek megfelelően beépíthetők, újabb fekvő telkek nem alakíthatók ki.

Szabályozási elemek

5. §.¹¹

II. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

Településszerkezet, területfelhasználás

6.§ (1) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt területre, valamint beépítésre nem szánt területre tagozódik.

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

⁸Módosította. a 18/2012. (XII.5.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 3013. január 1-től.

⁹⁻¹¹ Hatályon kívül helyezte: a 16/2009. (X.28.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2009. november 15-től.

a) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

aa) Lakóterületek:

- kisvárosias lakóterületek (Lk)
- kertvárosias lakóterületek (Lke)
- falusias lakóterületek (Lf)

ab) Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (Vt)
- központi vegyes területek (Vk)

ac) Gazdasági területek:

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

ad) Különleges területek:

- temető területek (Kü-t)
- rekultiválandó terület (Kü-r)
- kegyeleti park területe (Kü-k)
- hulladéklerakó területe (Kü-h)
- szennyvíztisztító területe (Kü-sz)
- „Ecsedi-vár” (feltárandó) területe (Kü-v)

b) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

ba) Zöldterületek:

- közparkok (Kp, Z)

bb) Erdőterületek (E):

- védelmi erdő (Ev),
- gazdasági erdő,
- egészségügyi, szociális, turisztikai erdő,

c) Mezőgazdasági területek (M):

- általános mezőgazdasági területek (M)
- gyepes mezőgazdasági területek (Mgy)
- gyepes mezőgazdasági területek – korlátozott hasznosítással (Mgy-v)
- ültetvényes mezőgazdasági területek (Mü)
- belterületi mezőgazdasági területek (Mb)

d) Vízgazdálkodással összefüggő területek (V)

e) Közlekedési célú területek (KÖP)

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

7.§ (1) Az egyes terület-felhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.

(2)¹²

(3) A tetőtterek 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 galérijaszint kiegészíthet.

(4) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport 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 talajvíz szintet.

(5) Építmények közötti legkisebb távolság:

a)¹³

b)¹⁴

c) az 1. pontban rögzített kialakult állapotokat kivéve az OTÉK 36. §. előírásai érvényesek.

d) nem védett területeken belül a szabályozott beépítési módtól - az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési vonal az építési oldal telekhatárával egybe esik - az alábbi esetekben lehet eltérni:

Oldalhatáron álló beépítési mód:

a) főépületek esetében:

aa) ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés maximum 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával lehetséges.

ab) amennyiben a telek szélessége meghaladja a 19 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is lehetséges, a beépítési oldal felőli oldalhatáron legalább az épület mélységében tömör kerítés létesítésének kötelezettségével.

b) melléképületek esetében a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület önállóan is létesíthető a főépület mögött a telekhatártól 1,0m-es csurgótávolságra.

(6) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

(7) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel,

hogyan a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter, a tetőgerinc magassága pedig maximum 7,0 méter lehet.

(8) Az utcavonalra, vagy az attól számított 3,0 méteren belül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött gépkocsitároló vagy előkertben elhelyezett kereskedelmi és szolgáltató épület kivételével legalább 0,8 m magasságban helyezendő el.

¹²⁻¹⁴Hatályon kívül helyezte: a 16/2009. (X.28.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2009. november 15-től.

(9) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:

a) az előkert méretét a szabályozási terv az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével határozza meg, kivéve ahol a szabályozási terv azt külön jelöli. A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak: EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.

b) oldalkertek:

ba) lakóterületen és településközpont vegyes területen belül az oldalkertek mérete minimum 6 méter

bb) amennyiben a telek szélessége és kialakult beépítési viszonyai miatt az épület 6 méteres oldalkerti méretének a betartása esetén nem építhető be és az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb távolság nem tartható, akkor a tényleges építménymagasság mértéke határozza meg az oldalkerti méretet, amely azonban nem lehet kevesebb 4,5 méternél.

c) hátsókertek:

ca) lakóterületen és településközpont vegyes területen belül a hátsókertek mérete minimum 6 méter, illetve a kialakult.

cb) a hátsókertek megállapítása lakóterületen és településközpont vegyes területen a telekzónák építési határvonalai szerint történik.

cc) azon telkek, melynek építési oldalon mért hosszúsága a 65 métert meghaladja, az építési hely hátsó határa legfeljebb a telek hosszának az utca felőli harmada lehet.

(10) Az övezeti jelben feltüntetett (K) kialakult jel értelmezése: az adott paramétert - az adott szabályozási keretek között - az építésügyi hatósági eljárás folyamán kell meghatározni az Étv (1997. évi 78. törvény) 18. § (2) bekezdése alapján.

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 kialakítható legkisebb telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a

telek beépíthető (amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti). A telekterülete tovább nem csökkenthető.

(11) Vasúti területtel határos építési telkek beépítése:

- a) az építési hely a vasúttengelytől mért 50 m-es védőtávolságon belül ki nem jelölhető
- b) a hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést minimum 80 %-os átláthatósággal épített kivitelben, 2-2,5 méter közötti magassággal kell megépíteni és növényzettel fedetten kell kialakítani.

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

8.§ (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.

(3) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetéséről, illetve ártalommentes elhelyezéséről. A városközpont építési övezeteit az OTÉK 8. § (2) szerinti teljes közművesítéssel kell ellátni. A belterületbe vonással újonnan létesítendő lakóövezeteket legalább az OTÉK 5. §. (2) b.) szerinti részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Lakóterületeken belül a kertvárosias és falusias lakóterületen maximum két lakóépület építhető, melyekben egyenként maximum két rendeltetési - egy lakó-, és egy egyéb funkciójú - egység helyezhető el.

(5) Nagyecsed lakóterületei, sajátos építési használatuk szerint:

- a) kisvárosias lakóterületek (Lk)
- b) kertvárosias lakóterületek (Lke)
- c) falusias lakóterületek (Lf)

(6) A lakóövezetekben (Lf, Lke övezetekben) létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók.

Kisvárosias lakóterületek

9.§ (1) A kisvárosias lakóterület maximum 7,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

a) a kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- aa) lakóépület
- ab) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- ac) sportépítmény
- ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- b) a kisvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdése szerint:
- ba) szálláshely szolgáltató épület
- bb) igazgatási épület
- bc) termelő kertészeti építmény,
- bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb hatású egyéb gazdasági építmény
- c) az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- d) melléképítmény közül elhelyezhető:
- da) közműbecsatlakozási műtárgy
- db) közműpótló műtárgy
- db) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- de) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- df) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- dg) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- dh) kerti épített tűzrakóhely
- di) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- dj) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- dk) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(2) Az előkertek mélysége szabályozási terv szerint állapítandó meg.

(3) ¹⁵Az övezet építési telkeinek beépítési mód szerinti szabályozását, legkisebb telekméreteket, legnagyobb beépítettségét, továbbá az építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet Jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Kisvárosias lakóterület	Lk	(K)	(K)	14	20	40	4,5-7,5
		oldalhatáron álló	500	14	20	40	4,5-7,5
		zárt sorú	500	14	20	40	4,5-7,5
		(K)	500	14	20	40	4,5-6,0
		(K)	(K)	14	20	40	4,5-6,0

(K)= meglévő adottság, értéke jelen HÉSZ 7.§ (9) bekezdés alapján számítható és értelmezhető.

Kertvárosias lakóterület

10. § (1) A kertvárosias lakóterület Nagyecseden laza beépítésű, összefüggő nagy kertes lakóterület. A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

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

¹⁵Módosította: a 16/2009. (X.28) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009. november 15-től.

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- b) sportépítmény
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- b) szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- c) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület.

(5) Melléképületek: a HÉSZ 1. melléklete szerintiék építhetők.

(6) Lke-2 jelű övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- g) kerti épített tűzrakóhely
- h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(7) Melléképületek: a HÉSZ 1. melléklete szerintiék építhetők.

(8) Melléképítmények: az OTÉK 1. melléklet 54. pont szerint létesíthetők Nagyecsed kertvárosias lakóterületein.

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

(10) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.

(11) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35. §. előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7. §. (5) bekezdés 2. pont és 6.b.) pont szerinti esetek.

(12) A hátsókertek mérete a HÉSZ 3/b táblázat szerint számított érték.

(13) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni.

2.A TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Leg kisebb terület (m ²)	Leg kisebb szélesség (m)	Leg kisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Kertvárosias lakóterület	Lke-1	(K)	(K)	14	40	30	4,5
	Lke-2	(K)	(K)	14	40	30	4,5

(K) = kialakult telekviszonyok

(14) A Lke lakóterület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően a 3. sz. táblázat szerint meghatározott. A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.

2.B TÁBLÁZAT

Telek alapterület és további területek /amelyekre jutó beépítési hányad fokozatosan csökken/

Teleknagyság/minimum 400 m ² /	400-800 m ²	800-1000 m ²	1000-1500 m ²
400-800 m ² közötti telek esetén	30 %-a		
800-1000 m ² közötti telek esetén	30 %-a	+ 25 %-a	
1000-1500 m ² közötti telekesetén	30 %-a	+ 25 %-a	+ 20 %-a

(15) 1500 m² fölött további beépíthetőség nem lehetséges.

(16) Az Lke övezet lakótelkeinél a főépület hátsó építési vonalára, melléképület elhelyezésre és a hátsó építési vonalra vonatkozóan a 3.A és 3.B táblázat ad meghatározást. A főépület és melléképület között meghatározott - minimum 6 m-es - sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.

3.A TÁBLÁZAT

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó főépület hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben/

Telekmélység / minimum 30 m/	30	+10	+10	+20	+30	+teljes telekmélységig
30	13					
+10	13	+3				
+10	13	+3	+3			
+20	13	+3	+3	+3		
+30	13	+3	+3	+3	+3	
Teljes telekmélységig	13	+3	+3	+3	+3	+3

Megjegyzés: A táblázat használatához tartozó segédletet lásd a 2. számú függelékben

3.B TÁBLÁZAT

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó melléképületei első/hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben/

Telekmélység / minimum 30 m/	30	+10	+10	+20	+30	+teljes telekmélységig
30	19/22					
+10	19/22	+ 3/3				
+10	19/22	+ 3/3	+ 3/3			
+20	19/22	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3		
+30	19/22	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	
Teljes telekmélységig	19/22	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3

Megjegyzés: A táblázat használatához tartozó segédletet lásd a 2. számú függelékben

(17) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. A Lke terület átmenő telkeknél a sávós beépítési jellemzőket fél telekmélységgel kell figyelembe venni.

(18) Saroktelkeknél a szabadon álló épület elhelyezés megengedett akkor is, ha az övezet oldalhatáron álló beépítésű, a telek legalább 19 méter széles, a terület nem áll védelem alatt és a kötelező oldalkerti méretek tarthatók.

(19) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más, jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Nagyecsed Önkormányzat Állattartási Rendelet megállapításáig a követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni az OTÉK 36. §. (5) bekezdés módosítása szerint.

(20) Az Lke építési övezetben a főépület hátsó építési vonala min. 6,0 m hátsókert betartásával állapítandó meg.

Falusias lakóterületek

11.§ (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, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) szálláshely szolgáltató épület
- e) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- g) kézműipari épület

Melléképületek a HÉSZ 1. melléklet szerint építhetők.

(2) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- f) kerti épített tűzrakóhely
- g) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- h) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, 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 szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 19,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(5) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.

(6) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35. §. előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7. §. (5) bekezdés 2. pont és 6.b.) pont szerinti eltérésekkel.

(7) A hátsókertek mélysége a hátsó építési vonal által szabályozott a 4/B. táblázat szerint.

(8) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni:

4. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-1	oldalhatáron álló	(K)	14	40	30	4,5
		(K)	1100	14	30	30	4,5
	Lf-2	oldalhatáron álló	(K)	14	30	30	4,5
		oldalhatáron álló	900	14	30	30	4,5
		oldalhatáron álló	1100	14	30	30	4,5
		(K)	(K)	14	30	30	4,5

(K) = kialakult telekviszonyok

(9) A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.

4/A. TÁBLÁZAT

Teleknagyság /minimum 350 m ² /	350-800 m ²	800-1000 m ²	1000-1400 m ²	1400-2000 m ²
350-800 m ² közötti telek esetén	30 %-a			
800-1000 m ² közötti telek esetén	30 %-a	+ 30 %-a		
1000-1400 m ² közötti telek esetén	30 %-a	+ 30 %-a	+ 25 %-a	
1400-2000 m ² közötti telekesetén	30 %-a	+ 30 %-a	+ 25 %-a	+ 20 %-a

Azokban az övezetekben, ahol a megengedett beépítettségi mérték 20 %-os, ott az első oszlopban megadott 30 % helyett 20 %-kal kell számolni.

(10) A falusias lakóterület lakótelkeinél a főépület hátsó építési vonalára melléképület elhelyezésére és a hátsó építési vonalra vonatkozóan a 4/B. és 4/C. táblázat ad meghatározást. A főépület és a melléképület között meghatározott - minimum 6m-es - sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.

4/B. TÁBLÁZAT

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó főépület hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben/

Telekmélység / minimum 30 m/	30	+10	+10	+20	+30	+teljes telekmélységig
30	13					
+10	13	+3				
+10	13	+3	+3			
+20	13	+3	+3	+3		
+30	13	+3	+3	+3	+3	
Teljes telekmélységig	13	+3	+3	+3	+3	+3

Megjegyzés: A táblázat használatához tartozó segédletet lásd a 2. számú függelékben

4/C TÁBLÁZAT

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó melléképületei első/hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben/

Telekmélység / minimum 30 m/	30	+10	+10	+20	+30	+teljes telekmélységig
30	19/24					
+10	19/24	+ 3/3				
+10	19/24	+ 3/3	+ 3/3			
+20	19/24	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3		
+30	19/24	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	
Teljes telekmélységig	19/24	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3

(11) Átmenő két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. Átmenő telkeknél a sávós beépítési jellemzőket fél telekmélységig kell figyelembe venni.

(12) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más, jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Nagyecsed Önkormányzat Állattartási Rendelet megállapításáig a követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni az OTÉK 36. §. (5) bekezdés módosítása szerint.

Településközpont vegyes terület

12.§ (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) Az övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) sportépítmény
- g) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(4) Melléképítmény közül elhelyezhető:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- g) kerti épített tűzrakóhely
- h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(5) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(6) Melléképületek közül - az állattartás céljára szolgáló épületek kivételével – építhető a HÉSZ 1 mellékletben felsoroltakból.

(7) Előkertek szabályozása szabályozási terv szerint. Oldalkertek és hátsókertek szabályozása OTÉK 35. §. szerint, illetve a szabályozási terven jelölt érték, valamint a HÉSZ 7. §. (5) bekezdés 2. pont és 6.b.), c.) pont szerinti kivételek.

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

5. TÁBLÁZAT¹⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenge- dett max. építmény- magasság (m)
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelü- let (%)	Legna- gyobb beépített ség (%)	
3.	Település központi vegyes	Vt	(K)	500	14	30	40	4,5-7,5
4.			zárt sorú	500	14	30	40	4,5-7,5
5.			Oldal határon álló	500	14	30	40	4,5-10
6.		Vt-1	Oldal határon álló	500	-	10	60	12,0

(9)¹⁷

Központi vegyes területek

13.§ (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló, Nagyecsedben elsősorban központi oktatási épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) igazgatási épület
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

¹⁶Módosította: a 18/2017. (XI.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 10-től.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte: a 18/2017. (XI.6.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2017. november 10-től.

c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

e) sportépítmény

f) a főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

g) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület.)

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

a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

b) az a) pontban nem szereplő lakások, lakóépületek

(4) Melléképitmény közül elhelyezhető:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
- e) kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- f) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- g) kerti épített tűzrakóhely
- h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(5) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(6) Melléképületek közül - az állattartás céljára szolgáló épületek kivételével – építhető a HÉSZ 1 mellékletben felsoroltakból.

(7) Az előkertek mélysége az oldalkertek legkisebb szélessége, a hátsókertek legkisebb mélysége az OTÉK 35.§. előírásai szerinti, illetve a szabályozási tervekben meghatározott.

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

6. TÁBLÁZAT¹⁸

¹⁸Módosította: a 18/2017. (XI.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 10-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Központi vegyes	Vk	Szabadon álló	500	14	20	60	4,5-9,5
4.			(K)	500	14	20	50	4,5-7,5
5.			Vk-1	(K)	500	-	20	60

Gazdasági területek

14.§ (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:

- a) ipari gazdasági területek
- b) mezőgazdasági ipari terület
- c) kereskedelmi szolgáltató terület

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

(3) Nagycsed város ipari gazdasági területein a lakóterületeket jelentős mértékben zavaró hatású terület nem alakítható ki.

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

(5)¹⁹ A telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyen az alábbiak szerint kell:

a) a telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, őshonos fajok alkalmazásával kell kialakítani ipari gazdasági területek esetén

b) amennyiben a szabályozási terveken ábrázolt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek/épületrészek bontását követő 18 hónapon belül a növényállomás telepítését a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani.

c) a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

Az ipari gazdasági területek

15.§²⁰ (1) Az ipari gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari-gazdasági területek ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál. Kivételesen elhelyezhető a területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik. Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

¹⁹⁻²⁰ Módosította: a 18/2012. (XII.5) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. január 1-től.

(3) Az ipari-gazdasági területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettég (%)	

Ipari gazdasági terület	Gip	szabadon álló	2000	40	40**	30	9,5*
-------------------------	-----	---------------	------	----	------	----	------

*a technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl. siló, kémény, tartály stb.)

** a legkisebb zöldfelületi mutató legalább 50%-nak háromszintes növényállománnyal rendelkező védőfásításnak kell lennie.

(4) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendeletben szereplő területi funkcióhoz tartozó határérték. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

(5) Az előkert mélysége, amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek, 15 m.

(6) A Krasznától keletre eső gazdasági területeken az épületek létesítésénél az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.

Mezőgazdasági ipari-gazdasági területek

16.§²¹ (1) A mezőgazdasági ipari területek jelentős és nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

(3) Az övezetben elhelyezhető ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei.

(4) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(5) Az ipari-gazdasági területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

²¹Módosította: a 18/2012. (XII.5) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. január 1-től.

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Ipari gazdasági	Gip	szabadon álló	2000	40	40**	30	9,5*

terület							
---------	--	--	--	--	--	--	--

*a technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl. siló, kémény, tartály stb.)

** a legkisebb zöldfelületi mutató legalább 50%-nak háromszintes növényállománnyal rendelkező védőfásításnak kell lennie.

(6) Az előkert mélysége amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek, 15 m.

(7) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendeletben szereplő területi funkcióhoz tartozó határérték. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

(8) A Krasznától keletre eső gazdasági területeken az épületek létesítésénél az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

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

(2) Az övezetben elhelyezhető :

- a) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- c) igazgatási és iroda épület
- d) parkolóház, szerviz
- e) sportépítmény

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

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

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

7. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Ker szolg. gazdasági	Gksz	Oldalhatáron álló	700	20	20	40	7,5

működő temető	Kü-t	szabadon álló	(K)	-	40	10	7,5
kegyeleti park területe	Kü-k	szabadon álló	-	-	40	10	7,5
rekultiválandó terület	Kü-r	-	-	-	-	-	-
hulladéklerakó terület	Kü-h	szabadon álló	(K)	-	20	10	7,5
szennyvíztisztító terület	Kü-sz	szabadon álló	(K)	-	30	35	7,5
Ecsedi-vár felt. terület	Kü-v	szabadon álló	(K)	-	30	10	7,5

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

19.§ (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű-elhelyezési 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:

a) K-2 Országos mellékutak:

aa) 4922 sz. út külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

ab) 4921 sz. út külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

ac) Nyírcsaholyi összekötő út külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) K-4 Települési gyűjtőutak:

ba) az S-2 Szabályozási tervek szerint alakítandók ki

bb) K-5 Útkategóriák alapján az S-2 Szabályozási Tervekben meghatározott lakóutak és kiszolgáló utak, általában 16,0 m, 14,0 m, 12,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki. A belváros és csatlakozó területeken a városszerkezet védelme érdekében ettől eltérő

szélesség is lehetséges, amennyiben az útközlekedési, közmű-elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint.

bc) P – Jelentősebb kapacitású személygépkocsi parkolóhely.

bd) gyalogút, minimális szélessége 3 m.

be) külterületi mezőgazdasági feltáró és összekötő út, minimum 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandó ki.

bf) mezőgazdasági kiszolgáló út, melyek minimális szélessége 12,0 m.

bg)a mezőgazdasági utak építési területszélességének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a vasúttal, közcélú csatornával, természeti védettséggel rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határától kell kimérni.

bh) a közterületeken elhelyezett parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, négy egységenként egy előnevelt (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafaj telepítésével.

bi) vasúti területek: A Mátészalka-Ágerdőmajor vasútvonal, valamint a Nagyecsed-i állomás részére a szabályozási terv szerinti területeket biztosítani kell.

bj)²³ KÖ3. települési vegyes forgalmi zóna a település lakóterületein.

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

20.§ (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását, gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszélességgel.

(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) 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.

(4) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

Zöldterületek

21. §²⁴ Közparkok (Z, KP) tekintetében az alábbi szabályokat kell alkalmazni:

a) az övezet területén a pihenést, vendéglátást és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, szabadtéri színpad, nyilvános WC, stb.) vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el. A telek beépítettsége legfeljebb 2%, míg az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Az épülethez kapcsolódóan a közhasználat elől elzárt rész legfeljebb a beépített terület kétszerese lehet

²³ Kiegészítette: a 16/2009. (X.28) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2009. november 15-től.

²⁴ Módosította: a 13/2013. (XI.8.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. november 21-től.

- b) a közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- c) a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- d) az övezet területén személygépkocsik elhelyezésére közlekedési felület kialakítható.

Erdőterületek

22.§ (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 E övezeti jellel

(3) Védelmi erdő övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Gazdasági erdőterületen építményt elhelyezni az OTÉK 28. §. (4) bekezdés szerint lehet.

Mezőgazdasági területek

23.§ (1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2)²⁵

Vízgyűjtőterületek

24.§ (1) A terv vízgyűjtőterületei az OTÉK 30. §.-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (övezeti jel: V)

(2)²⁶

Építési korlátozások, tilalmak

25.§ (1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti, veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom rendelendő (rendelhető) el azzal, hogy építési tilalom alatt áll:

a) a Rózsás utcai ált. iskola mellett lévő Vt építési övezetben lévő építési telkek, belterületi szabályozási terv szerint.

b) a Sziget utcai - Sziget köz által közrezárt Lk építési övezetben lévő építési telkek, belterületi szabályozási terv szerint.

c) a Kraszna folyó déli szakaszának bal partja, a vasúti töltés és a körgát déli szakasza által bezárt terület, a külterületi szabályozási terv szerint.

(2) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20-23 §. előírásait kell alapul venni.

²⁵⁻²⁶Hatályon kívül helyezte: a 15/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet. hatálytalan: 2016. június 1-től.

Tűzrendészeti előírások

26.§ (1) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabványban előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.

(2) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

(3) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. §. (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.

(4) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetnél a "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.

(5) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.

(6) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről - amely alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

(7) Az újonnan kivitelezni tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. tv. 18. §. (2) bekezdése a. pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről.

(8) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. Víztárolót a 351/1996. (XI.29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51. §., 52. §., 53. §-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

V. fejezet KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK Általános előírások

27.§²⁷ (1)

(2)

(3)

(4)

Levegőtisztaság-védelmi előírások

28.§ (1) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.

²⁷ Hatályon kívül helyezte: a 15/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet. hatálytalan: 2016. június 1-től.

(2) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

Zaj- és rezgés elleni védelem

29.§²⁸ (1)

(2)

Föld és vízvédelem

30.§ (1)²⁹

(2) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.

(3) ³⁰

(4) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékvíz-elvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell.

(5) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó érvényben lévő rendeletek szerint történhet.

(6)³¹

(7)³²

(8)³³

(9)³⁴

(10) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezett talaj elszállításáról, esetleges 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) a burkolat felszedésével, zöldfelülettel való kiváltásával,

b) a burkolt felületek részleges megbontásával, növényzettel beültetett foltok, faverem ráccsal kialakított fakelyhek közbeiktatásával

c) kevésbé igénybevett területeken vízáteresztő burkolat alkalmazásával

²⁸⁻³⁴ Hatályon kívül helyezte: a 15/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet. hatálytalan: 2016. június 1-től.

(11) Az épületbontások, építkezések során keletkező sítet, építési hulladékot csak telken belül (közterületen nem) szabad átmenetileg tárolni és még a használatbavétel előtt gondoskodni kell elszállításukról.

Természetvédelmi előírások

31.§ (1) A természetközeli állapotú területek felmérése a természetvédelmi törvény alapján megtörtént, a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (továbbiakban: Felügyelőség) adatközlése szerint. A természetközeli állapotú területek védelem alá helyezése az LIII. Tv. 15. §. (2) bekezdés szerint történik.

(2) A természetközeli területeken az építési eljárások természetvédelmi kontroll alá kerülnek.

(3) A természetközeli területeken - a védettség kihirdetése után - a használati mód és a művelési ág megváltoztatása a Felügyelőség hozzájárulását igényli.

(4) Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme:

a) a mező-, erdő, nád-, halgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét. A gazdálkodást a talajfelszín, a felszíni és felszín alatti formakincs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni. Erdő telepítése elsősorban őshonos fafajokkal, természetes elegyarányban, természetkímélő módon történjék. Gyepgazdálkodás elsősorban a gyeptípushoz igazodó legeltetéssel, kaszálással, valamint a vegyi anyagok mérsékelte, természetkímélő használatával történhet.

b) a vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjai - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. A természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdaságára, a biológiai sokféleség fenntartására. A termőföld hasznosítása, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása valamint a vízgazdálkodás és a vízrendezés során a természetes és természet közeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.

c) a növényvédő szerek, bioregulátorok és egyéb irtószerek, valamint a talaj termékenységét befolyásoló készítmények forgalomba hozatalának, felhasználásának, alkalmazásának kísérleti célú, ideiglenes, vagy végleges engedélyezése külön jogszabályban meghatározott feltételekkel lehetséges, az engedélyezéshez a minisztérium hozzájárulása szükséges. A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok természeti területen történő felhasználása talajvizsgálatok eredményeire alapozva történhet. A növény szerek, más fertilizáló szerek,

vagy a talaj termőképességét befolyásoló vegyi anyagok alkalmazásának korlátozását, vagy megtiltását a Természetvédelmi Igazgatóság kezdeményezheti (Felügyelőség).

d) a természetes és természet közeli állapotú vizes élőhelyen a természeti értékek fenntartásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészlet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet. Az ökológiai célú vízkészlet mértékét és megállapítását a Felügyelőség állapítja meg, illetve kezdeményezheti.

e) 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 Felügyelőség hozzájárulásával kerülhet sor.

f) tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 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.

g) természeti területen a Felügyelőség engedélye szükséges:

ga) gyepek és nádas művelési ág megváltoztatásához,

gb) gyepek és nád, valamint más vízi növényzet égetéséhez

h) a természeti területen a Felügyelőség szakhatósági hozzájárulása szükséges:

ha) termőföld más célú hasznosításához, művelés alól kivett terület újra hasznosításához

hb) a földtani kutatáshoz és az ásványi nyersanyag kutatására vonatkozó műszaki üzemi terv jóváhagyásához, a bányatelep megállapításához, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, a kitermelés szüneteltetésére, továbbá a bánya bezárására vonatkozó műszaki üzemi tervek és tájrendezési terv jóváhagyásához

hc) vizekben a halászati ütemtervek jóváhagyásához.

VI. fejezet **ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM**

32.§ (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építészeti értékek jelen HÉSZ 2. sz. melléklete szerintiék

(2) A HÉSZ 2. sz. függelékében szereplő helyi építészeti, természeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi értékvédelmi rendelet intézkedik.

(3)³⁵

Védett területek építési szabályai

33.§ (1) Műemlékek, műemléki környezet, műemléki jelentőségű környezet, helyi jelentőségű értékvédelmi területek sajátos építési szabályai:

a)³⁶

b) a védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókő legyen. Kiselemes betonanyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskockakő, vagy nagy kockakő jellegéhez hasonlít, szürke, antracit vagy homok színben.

c)³⁷

d) az utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belső tereihez tartozó minden utcabútort, mikroarchitektúra elemet azok elhelyezése előtt a műemléki hatósággal egyeztetni kell.

e) az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület rendezési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati terveket, mikroarchitektúra zöldfelületi kiviteli terveket, a közterületek elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit. Csak műemléki környezetbe illő, stílusban nem idegen, hagyományőrző elemek és építmények engedélyezhetők. A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák is a környezethez illő formában valósulhatnak meg

³⁵⁻³⁷ Hatályon kívül helyezte: a 15/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet. hatálytalan: 2016. június 1-től.

f) a közterület rendezési tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

fa) a mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgy együttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen. A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.

fb) a védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a több tárggyal.

fc) a közterületre kihelyezett tárgy együttes utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók arculat terve is.

fd) a közterület rendezési terv készítésében városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

g) az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni (egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások). Nem engedélyezhetők nagy, függőleges világító reklámfelületek, melyek méretei az 1 métert meghaladják, sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában. A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelveként szolgáljon az üzleti szempontnak, és az esztétikai szempontoknak az egyensúlya.

(2) A műemlékvédelmi környezetben és a helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek kialakításánál (akár az épület egyedileg védett vagy nem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építtető tudomására hozni:

a) építési anyaghasználat:

aa) lábazatképzés: kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, lehetőleg hagyományos, a védett épületekhez igazodó anyaghasználat, valamint kő.

ab) falfelületek: vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat vagy ezek kombinációja) plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint. Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia burkolat, (csempe) függönyfal szerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

ac) tető: a tetőfedés anyaga cserép, hódfarkú betoncserép, pala, amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik eternit pala. A tetőhajlásszög 38 fok és 42 fok között kell legyen. Nem alkalmazható fém tetőhéjalás (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zsindely.

b) homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

ba) térarányok, utcaképek:

- a homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető, sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Helyette a homlokzat egyharmad részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet, akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.

- fekvő tetőablak mint egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.

A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak, a helyi területi értékvédelemmel érintett területeken csak az utcai homlokzatokra.

bb) homlokzati arányrendszer

- a műemléki környezetben és helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor)
- a nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinteken is a portálok esetében
- a műemléki környezetben a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni
- a meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag használatában, tető felépítményeiben.

c) tetőformák szabályozása:

ca) zárt sorú beépítésű, összetett tetőidomú magastető építendő utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzat szélesség egyharmad részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.

cb) oldalhatáron álló és oldalhatáron álló - zárt sorú beépítésű övezetekbe összetett tetőidomú magastető építendő, utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően, vagy oromfalas, vagy teljes kontyolással. A hajlított, L alakú beépítések esetében a tetőformának a zárt sorú beépítéseknél megadott szempontok szerint kellépülnie.

(3) Helyi értékvédelmi területek sajátos építési szabályai:

a) építési anyaghasználat a (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel, egyébként irányadó jelleggel.

b) homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme a (2) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel, egyébként irányadó jelleggel.

(4) Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

a) az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében a műemléki hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak

b) a helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett, vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület, építmény csak különleges helyzetben, életveszély esetén bontható el

c) a nem védett környezetben levő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.

d) az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását, a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.

e) a homlokzati díszítő elemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket (korlátok, belső nyílászárók, kapuk).

VII. fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

34.§ (1) Helyi közút céljára kerül lejegyzésre a tényleges beruházást megelőzően:

- a) 641 hrsz-ú telek
- b) az 1080 és 1079 hrsz-ú telek szabályozási terven jelölt területe
- c) az 1504 és 1582 hrsz-ú telek szabályozási terven jelölt területe
- d) az 1455/2 és a 1359 hrsz-ú telek szabályozási terven jelölt területe
- e) az 3845, 3846 és 3852 hrsz-ú telek szabályozási terven jelölt területe
- f) az 1766 és 1767 hrsz-ú telek szabályozási terven jelölt területe
- g) a Petőfi köz és a Kiscesedi utcák között a szabályozási terven jelöltek szerint
- h) a Munkácsi Mihály és a Vasút utcák között a 2186 hrsz-ú területen a szabályozási terven jelöltek szerint
- i) a regionális hulladéklerakóhoz vezető út belterületi szakaszán a szabályozási terven jelöltek szerint

(2) Elővásárlási jogot kell bejegyeztetni a rendelet és a szabályozási tervben rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében:

- a) Rózsás utcai általános iskola és a Református gimnázium intézményterületének bővítési igényének biztosítására a 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, továbbá a 2268/1, 2268/2, 2269 és a 2181, 2183, 2184, 2185 hrsz-ú.
- b) az óvoda komplexum megvalósításához 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766 hrsz-ú
- c) az Arany J. u. végén az 1903 hrsz-ú telkekre.

VIII. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

35.§ (1) A rendelet 2005. március 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésétől számított 6 hónapon belül az állattartásról szóló helyi rendeletet felül kell vizsgálni.

(3) A rendelet hatálybalépésétől számított 6 hónapon belül helyi rendeletet kell alkotni a zajkibocsátás helyi szabályairól.

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

1. számú melléklet:

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- 1.) Főépületnek minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- 2.) Melléképületnek minősülnek: járműtároló, nyári konyha, mosókonyha szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiegészítő, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház. Kisipari-, vagy barkácsműhely, illetve árusító üzlet melléképületben csak a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelően átalakítva, az építmény rendeltetés megváltoztatását követően helyezhető el.
- 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=...
 - 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 oldalhatárra merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.
- 4.) Eltérő, megengedett építménymagasság értéke:
Egy építési övezeten belül, az övezetre megengedett maximális építménymagasságnál kisebb maximális építménymagasság szabályozási terven lehatárolva. Jele: EM=...
- 5.) Fekvő telek: a szabályozási vonallal párhuzamos telek telekfelosztás után létrejött telkei.

2. számú melléklet

A település műemlékei az 2001. évi LXIV. Tv. értelmezése és az érvényben lévő helyi értékvédelmi rendelet alapján:

11. TÁBLÁZAT

<i>Utca, házsám</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Jellemző használat</i>	<i>Meghatározó értékei</i>
Egyedi művi értékek Épületek és építmények			
	535	Villanytelep (ipari műemlék)	Műemléki felmérés szerint

Az építészeti értékek védelmére javasolt
épületek és építmények jegyzéke

<i>Utca, házsám</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Jellemző használat</i>	<i>Meghatározó értékei</i>
Egyedi művi értékek Épületek és építmények			
Rákóczi u.	1110/2	Református templom	Műemléki felmérés szerint
	423/2	Kopjafás temető	Műemléki felmérés szerint
Rákóczi u.	954/4, 954/2, 954,3	Vásártér (Ecsedi-vár felt. helye)	

3. számú melléklet

Nagyecsed nyilvántartott régészeti lelőhelyei

Lelőhelyszám	határnév
1.	Vásártér, Rákóczi vár
2.	Honvéd utca
3.	Rákóczi vártól keletre
4.	Várdomb
5.	Rákóczi utca-Széchenyi utca
Azonosítatlan	Sárvár
Azonosítatlan	Ecsedi láp
Azonosítatlan	Péterzug
Azonosítatlan	Kisecsed
Azonosítatlan	Kraszna-part

