

**IBRÁNY VÁROS KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**  
**30/2008. (XII. 19.)KT**  
**r e n d e l e t e**  
**D2**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL**

Ibrány város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 8.§.(1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990 évi LXV. Törvény 16.§. (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdés szerinti hatáskörben, 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 foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

I. fejezet

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §.**

**A rendelet hatálya**

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ.) területi hatálya, Ibrány város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt ( a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani , korszerűsíteni , bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999 évi CXV. Törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002 (III.7) Korm rendelettel ( a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a 2/2002 T-02/2006 törzsszámú településrendezési tervek szabályozási tervei (T-2 , T-2/a, T-2/b , T-2/c, T-3) (S-2m, S-4m, S-3m, S-1m) 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.

**2.§.**

**A belterületbe vonás szabályai**

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő a S-2m, S-4m, S-3m, S-1m jelű szabályozási terveken jelölt területi határokkal.

**(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.**

(3) A belterületbe vonásig a területek beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a szabályozási tervekben és HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

### **3. §.**

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

##### ***Engedélyhez kötött építési munkák***

(1) A Képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII. 30.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét nem bővítheti.

(2) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra a középületekre terjeszti ki, amelyek hasznos alapterülete meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t, vagy a városközpont területére esnek. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos tervpályázaton díjnyertes tervek.

(3) Tájvédelmi előírásokra vonatkozóan az 1996. évi LIII. tv. 7. §. illetve az 1666/1999. (XI.19.) Korm. rendelet szerint külterületi építési engedélyezési eljárásban a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság szakhatóságként közreműködik. Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges az idézett törvény 38. §-ban rögzített esetekben, míg szakhatósági állásfoglalása a 39. §-ban meghatározott esetekben. Ipari terület engedélyezési eljárásában a 152/1995.(XII.12.) Korm. rendelet rendelkezik a hatásvizsgálat köteles tevékenységekről.

### **4. §.**

#### ***Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai***

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

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

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

(5) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a hatályos állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

(6) *Közterületen történő építés szabályozása:*

- a.) *Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen épület, pavilon létesíthető.*
- b.) *Köztárgyak elhelyezése az OTÉK 39. §. szerint.*

(7) *Közművesítés:*

a.) *A közművesítettség fokozatait az OTÉK 5.§. (2) rögzíti.*

b.) *Közművesítettségi fokozatok:*

- *teljes közművesítettség,*
- *részleges közművesítettség,*
- *hiányos közművesítettség,*
- *közművesítetlen terület.*

c.) *Ibrány beépítésre szánt területein teljes közművesítettség szükséges.*

d.) *Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki.*

(8) *A telekalakítás szabályai :*

a.) *Az Étv 23.§., 24.§ , valamint a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról szabályai betartandók.*

b.) *Elővásárlási jog : az Étv 25.§.(2) bekezdés szerint önkormányzati rendelet készül a Ibrány Településszerkezeti Tervében rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében.*

c.) *Kisajátítás: Étv 26.§-nak megfelelően történik.*

d.) *Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés az Étv 27.§. előírásai szerint történik.*

e.) *Minimális telekterületek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ és a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.*

f.) *Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekterület és telekméretek minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében betartandó. A kialakult telkek – ha telekalakítás nem történik – beépítése az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telkek megközelítése és közműellátása biztosítható és telek-megszüntetési szabályozás nem érinti. Kialakult – az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű és méretű teleknél a beépítettség mértéke az övezeti szabályok szerint, azonban ha a kialakult beépítettség mértéke ennél nagyobb az megtartható, de nem növelhető.*

g.) *Nyúlványos telkek: a meglévő nyúlványos telkek a Szabályozási Terveknek megfelelően beépíthetők, újabb nyúlványos telkek ki alakíthatók a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet szerint.*

**5.§.**  
**Szabályozási elemek**

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

(2) A kötelező szabályozási elemek :

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

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók :

*A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat :*

*Az építési övezet és nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését, és nem haladja meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20 %-át.*

*A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, vagy övezeti határ nem tilt ) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani .*

*Telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal).*

(4) *Az övezeti jelben feltüntetett (K) kialakult jel értelmezése és használata: különleges területeknél a meglévő telek terület nem csökkenthető és nem megosztható.*

## II. Fejezet

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### 6. §.

##### **Településszerkezet, terület-felhasználás**

(1) A település igazgatási területe építési szempontból

**Beépítésre szánt területekre ,**

**Beépítésre nem szánt területekre 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, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

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

1. Lakóterületek:

- *kertvárosias lakóterületek (Lke)*
- *falusias lakóterületek (Lf)*

2. Vegyes területek:

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

3. Gazdasági területek:

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

4. Üdülő területek :

- *hétvégi házas üdülőterületek (Üh)*

5. Különleges területek :

- *temető területek, kegyeleti parkok (Kt)*
- *sportterület (Ks)*
- *homokbánya (Kh)*
- *szennyvíztisztító telep (Ksz)*
- *szilárd hulladéklerakó telep (Ksze)*
- *vízműkutak (Kk)*
- *szabadidő központ (Kszk)*
- *horgásztó (Kho)*
- *gázfogadó (Kg)*
- *szélerőmű (Ke)*

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

1. Közlekedési-, közmű elhelyezési területek (K, KÖ)

2. Zöldterületek:

- közparkok (Z)

3. Erdőterületek: (E)

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

4. Mezőgazdasági területek :

- kertes mezőgazdasági területek, (Mk)
- általános mezőgazdasági területek. (M)

5. Vízgazdálkodással összefüggő területek (V)

7.§.

***Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai.***

- (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.) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3.) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4.) Alagsori helyiség, 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. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- (5) Építmények közötti legkisebb távolság:
1. Az OTÉK 36.§. (1) bekezdés szerint.

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

Oldalhatáron álló beépítési mód:

a.) Főépületek esetében :

- Ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával is lehetséges.
- Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is megengedhető.

b.) Melléképületek esetében :

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

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

4. Előkeretek, oldalkertek, hátsókeretek szabályozása :

a.) Előkeretek:

Az előkeretek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is EV=....

EK =... = K kötelező előkerti méret, a kialakult előkerti méret alkalmazandó az illeszkedés törvénye szerint.

b.) Oldalkertek:

Az oldalkertek mérete OTÉK 35. §. (3) szerint kerüljön meghatározásra, az alábbi eltérések alkalmazásával :

- Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület oldalkerti méretének betartása esetén nem építhető racionálisan (legalább 7 méter széles épület) és az OTÉK-ban előírt legkisebb távolság nem tartható a szomszédos telkeken levő épületek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 4 méternél.
- A szomszédos telek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen a tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjazat csak nem éghető anyagú lehet.
- Amennyiben a tényleges építménymagasság nagyobb, mint 4 méter, úgy a szomszéd telek felőli falat nyílás nélküli tömör (tűzálló) falként kell megépíteni, átalakítani. Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.

c.) Hátsókerlek:

- A hátsókerlek OTÉK 35.§. (4) szerint, és a HÉSZ telekzónák építési határvonalai szerint történik (hátsó építési határvonaltól a hátsó telekhatárig).

5. Kialakult helyzet speciális előírásai:

a.) Kialakult legnagyobb beépítettség:

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

b.) Kialakult építménymagasság:

A kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.

c.) Kialakult telekterület:

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

**III. fejezet**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

**8. §.**

**A lakóterületre vonatkozó általános előírások**

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el (A fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. mellékletben található meg.)
- (3) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.  
A városközpont építési övezeteit az OTÉK 8.§.(2/a.) szerinti teljes közművesítéssel kell ellátni, a szennyvíz-csatornázatlan területeken, a szennyvízcsatorna megépítéséig részleges közművesítettség megengedhető.  
Egyéb belterület és a belterületbe vonással újonnan létesítendő lakóövezeteket legalább az OTÉK 8. §. (2/ b.) szerinti részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (4) Lakóterületeken belül kertvárosias és falusias lakóterületeken a minimális telekterület esetében (400 m<sup>2</sup>) csak egy lakóépület építhető.  
Kertvárosias lakóterületen az Lke-2 övezetben, maximum két lakóépület építhető, melyekben egyenként maximum öt lakásegység helyezhető el.
- (5) Ibrány lakóterületei sajátos építési használatuk szerint:
  - kertvárosias lakóterületek (Lke),
  - falusias lakóterületek (Lf).



**9. §.**  
**Kertvárosias lakóterület**

- (1) A kertvárosias lakóterület Ibrányban 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) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető legfeljebb ötlakásos lakóépület az Lke-2 övezetben, az Lke-1 övezetben maximum kétlakásos lakóház helyezhető el.
- (3) Az OTÉK 13.§. (2) bekezdés 2., 3., 4. pont szerinti épületek és (3) bekezdés szerinti épületek és építmények elhelyezhetők a 13. §. (3) bek. 1. szerinti hatlakásos lakóépület és 4. szerinti üzemanyagöltő kivételével.
- (4) Az OTÉK 13.§. (4) bek. szerinti építmények Ibrányban nem helyezhetők el a kertvárosias lakóterületeken.
- (5) A kertvárosias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:
- a) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló
  - b) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan :
    - 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
    - 2. tároló építmények(tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta)
    - 3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi.
    - 4. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
    - 5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
    - 6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
    - 7. pince, pince felépítménye
    - 8. előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el
- (6) Melléképítmények: az OTÉK 1. melléklet 54. pont szerint létesíthetők Ibrány kertvárosias lakóterületein.
- (7) A Lke-1, Lke-2, jelű övezetekben az OTÉK 1. melléklet 54. pont szerinti j., k., l., pontok szerinti állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló nem építhető.
- (8) Az épületek, építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (9) Az előkertek, építési vonalak, oldalkertek szabályozása szabályozási tervek és HÉSZ 7.§. (5) 4 pontja szerint.
- (10) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni.

## 1. TÁBLÁZAT:

Sajátos használat szerinti terület	Építési Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max. építménymagasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Kertvárosias lakóterület	Lke -1	oldalhatáron álló	400	14	50	30	4, 5
	Lke -2	szabadon álló	2000	40	50	30	6, 0

(11) Az Lke-1 és Lke-2 jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak.

### Lakó és gazdasági udvar zónája:

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

### Gazdasági kert és zóna:

- Az utcai telekhatártól, 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatára melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

(12) Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 9.§. (5) szerint. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

(13) 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.

(14) Saroktelkeknél a szabadonálló épület elhelyezés megengedett. Akkor is ha az övezet oldalhatáron álló beépítésű, a telek legalább 20 méter széles, a terület nem áll védelem alatt és a kötelező oldalkerti méretek tarthatók.

(15) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más „jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket Ibrány város állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelete határozza meg.

## 10. §.

### **Falusias lakóterületek**

- (1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági (üzemi) építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi , szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) Melléképületek a HÉSZ 7.§.(5) 4 pontja szerint építhetők. Melléképítmények közül az OTÉK l. számú mellékletének 54. pont szerintiékből csak az a.), b.), c.), e.), f.), g.), h.), i.), m.) és n.) pontokkal jelöltek helyezhetők el.
- (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 20, 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 22, 0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (5) Az előkertek, építési vonalak szabályozása szabályozási terv és HÉSZ 7.§.(5) 4.a pont szerint.
- (6) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35.§. előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7.§. (5) bekezdés 4.b. pont szerinti eltérésekkel.
- (7) A hátsókertek mélysége a hátsó építési vonal által szabályozott a HÉSZ 7.§. (5) 4.c. pontja szerint.
- (8) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni :

### **2.TÁBLÁZAT :**

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett maximális építmény magasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelületek (%)	Legnagyobb Beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-0	Oldalhatáron álló	400	12	40	30	4,5
	Lf-1	Oldalhatáron álló	600	12	40	30	4,5
	Lf-2	Oldalhatáron álló	1000	12	40	30	4,5
	Lf-3	Oldalhatáron álló	1500	12	40	30	4,5
	Lf-4	Oldalhatáron álló	2000	12	40	30	4,5
	Lf-5	Oldalhatáron álló	4000	30	40	30	4,5

- (9) Átmenő /két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése.
- (10) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más ,jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket Ibrány város állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.

## 11. §.

### **Településközpont vegyes terület**

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhetők az OTÉK 16. §. (2) bekezdés szerinti épületek és építmények a 16. §. (2) 7. szerinti üzemanyagtöltő kivételével. Kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 16. §. (3) bekezdésben felsorolt építmények. Amennyiben az övezetben ilyen funkció jelenleg működik az fenntartható. Melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. melléklet 54. szerintiékből csak az a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), m.), és n.) pontokban jelöltek helyezhetők el.
- (3) Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása szabályozási terv szerint, valamint a HÉSZ 7.§.(5) 4 pont a.) b.) c.) szerint.
- (4) A településközpont vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

### 3.sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max építmény magasság/m/
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség /m/	Legkisebb zöldfelülete /%/	Legnagyobb beépítettség /%/	
<b>TELEPÜLÉS KÖZPONTI VEGYES</b>	<b>Vt</b>	Szabadon álló	K	K	K	50	-7,5
	<b>Vt-1</b>	Zártsorú	400	12	15	50	-7,5
	<b>Vt-2</b>	Szabadon álló	400	12	15	50	-7,5
	<b>Vt-3</b>	Oldalhatáron álló	400	12	20	50	4,5
	<b>Vt-4</b>	Oldalhatáron álló	400	12	20	50	-7,5
	<b>Vt-5</b>	Oldalhatáron álló	400	12	20	50	-9,5

## 12. §.

### Központi vegyes területek

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló, Ibrányban központi oktatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes területen elhelyezhetők az OTÉK 17. §. (2) bekezdés szerinti építmények, a (2) bekezdés 6. szerinti létesítmények kivételével. Az OTÉK 17. §. (3) bekezdés 1. és 2. pontjában szereplő létesítmények nem építhetők. Melléképítmények közül az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában szereplő melléképítményekből csak az a.), b.), c.), d.), e.), f.) g.), h.), m.), és n.) pontokban jelöltek helyezhetők el.
- (3) Az előkertek mélysége 10 m, oldalkert mélysége 10 m, hátsókert mélysége 10 m.
- (4) A központi vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

#### 4. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség e {m}	Legkisebb zöldfelület e {%}	Legnagyobb beépítettség ge {%}	
<b>Központi vegyes</b>	<b>Vk</b>	Szabadon álló	9000	40	35	30	-10,0

## 13. §.

### Gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:
  - a.) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek,
  - b.) egyéb ipari gazdasági területek
- (2) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 19.§ . és 20.§ . meghatározásai érvényesek.
- (3) Ibrány 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.

## 14. §.

### A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni :

### 5. Sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelület e {%}	Legnagyobb beépítettség {%}	
<b>Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület</b>	<b>Gksz</b>	szabadon álló	4000	40	20	40	-7, 5

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

## 15. §.

### Az ipari gazdasági területek

- (1) Ibrány ipari gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységű célú épületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari területeken az OTÉK 20.§. (4) bekezdés szerinti építmények elhelyezésére szolgál. Az iparterületeken kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 20.§. (5) bekezdés 2. pontjában meghatározott egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

## 6. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	2000	30	40	40	-9,5
	Gip-2	szabadon álló	10 000	70	40	40	-9,5
	Gip-3	szabadon álló	5000		30	40	-9,5

## 16.§.

### Hétfélig házas üdülő területek

- (1) A hétfélig házas területen legfeljebb egy üdülőegységű üdülő épületek helyezhetők el.
- (2) A hétfélig házas területen megengedhető a terület ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület építése a területfelhasználási egység övezeti előírásainak betartásával, valamint sportlétesítmények elhelyezése.
- (3) A hétfélig házas területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni :

## 7. sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Hétfélig házas terület	Üh-1	oldalhatáron álló	700	14	60	15	4,5

## 17. §.

### Különleges területek

- (1) Ibrány különleges területei sajátos használatuk szerint:

- a) temető területek, kegyeleti parkok **(Kt)**
- b) sportterület **(Ks)**
- c) homokbánya **(Kh)**

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| d) szennyvíztisztító telep      | (Ksz)        |
| e) szilárd hulladéklerakó telep | (Ksze)       |
| f) vízműkutak                   | (Kk)         |
| g) szabadidő központ            | (Kszk)       |
| <b>h) horgásztó</b>             | <b>(Kho)</b> |
| <b>i) gázfogadó</b>             | <b>(Kg)</b>  |
| <b>j) szélerőmű</b>             | <b>(Ke)</b>  |

(2) A különleges területek célja és használatuk fajtája :

- a.) működő temető (övezeti jel **Kt**) Ibrány város köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a város temetkezési területének biztosítása, a jelenlegi terület É-i bővítésével. A bővített temetőre, temető-rendezési (parcellázási) terv készítendő. A temető használatára temetkezési rendelet készül. A temető területének legalább 30%-át növényzettel kell beültetni. A temető telkén belül 30 méter széles fásított védőterületet kell kialakítani.
- b.) kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel **Kt**) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.
- c.) sportlétesítmény(övezeti jel **Ks**) Ibrány város sporttelepe, amely a város rangjának, elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki. Részben meglévő, részben a meglévőhöz kapcsolódó bővítési terület. A sportlétesítmény fejlesztésére kialakítására sportterület fejlesztési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.
- d.) homokbánya terület (övezeti jel **Kh**) a terület rekultivációs tervek alapján rekultivációra kerül.
- e.) szennyvíztisztító telep (övezeti jel **Ksz**).
- f.) szilárd hulladéklerakó telep (övezeti jel **Ksze**) jelenleg Ibrány D-i részén helyezkedik el.
- g.) vízműkutak területe (övezeti jel **Kk**) a Nyíregyházi Regionális Vízmű Ibrányi vízbázisa az üzemelő sérülékeny vízföldtani környezetű vízbázisok közé tartozik. A vízbázis hidrogeológiai védő övezetének kialakítása még nem fejeződött be. A vízbázissal kapcsolatban a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
- h.) szabadidőközpont területe (övezeti jel **Kszk**) Nagyerdőn a horgásztavak környezetében, sport, rekreációs horgász sport, idegenforgalmi forgalmi funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
- i.) horgásztó területe (övezeti jel **Kho**) területein a sporthorgászathoz, halászathoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 4,5 méteres építmény magassággal. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.



j.) *gázfogadó állomás (övezeti jel Kg): Az övezetben építményt elhelyezni az adott létesítményre vonatkozó védelmi előírások szerint lehet*

k.) *szélerőmű területe (övezeti jel Ke) megújítandó erőforrások célját szolgáló tornyok és kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület. Az elhelyezendő torony magassága (fix építményrész) nem haladhatja meg a 80 métert.*

(3) *A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:*

### 8.sz. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max/min. építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
<b>Működő temető Kegyeleti park lezárt temető</b>	<b>Kt</b>	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
<b>Sportlétesítmény</b>	<b>Ks</b>	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
<b>Homokbánya</b>	<b>Kh</b>	Szabadon álló	K	K	-	-	-
<b>Szennyvíztisztító telep</b>	<b>Ksz</b>	Szabadon álló	K	K	40	20	-7,5
<b>Szilárd hulladék lerakó telep</b>	<b>Ksze</b>	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
<b>Vízműkutak</b>	<b>Kk</b>	Szabadon álló	K	K	40	10	-7,5
<b>Szabadidő központ terület</b>	<b>Kszk</b>	Szabadon álló	K	K	40	10	7,5
<b>Horgászterület</b>	<b>Kho</b>	Szabadon álló	-	-	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>-5,0</b>
<b>Gázfogadó terület</b>	<b>Kg</b>	Oldalhatáron álló	-	-	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>-4,0</b>
<b>Szélerőmű terület</b>	<b>Ke</b>	Szabadon álló	-	-	-	<b>10</b>	<b>4,5</b>

## IV. fejezet

### NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 18. §.

##### **Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület**

- (1.) A Közlekedési területek a szabályozási terv szabályozási vonalak által meghatározott („K” övezeti jelzésű) közterületei, és a keskenynyomtávú vasút (KÖk övezeti jelzésű) területei.
- (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) útkategóriák alapján a terven jelölt önálló övezetek:  
Az országos közúthálózatba tartozó közutak:

##### **K-1. Főforgalmi utak :**

A tervezett Rakamaz – Lónya főforgalmi út külterületen halad Nagyerdőtől É-ra, szabályozási szélesség 40 m lesz, a tervezett csomópontok helyszükségletének szükséges terület biztosításával.

##### **K-2. Országos mellékutak:**

3821.sz. Rakamaz – Nagyhalász összekötőút külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

38149 sz. Ibrány – Nagytanyai út külterületi szakaszán 30 m, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

38031.sz. Ibrány - Nagyerdői út külterületi szakaszán 30 m, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

##### **K-3 Települési gyűjtőutak:**

A S-2m, S-4m, S-3m, S-1 Szabályozási Tervek szerint alakítandók ki.

K-4 Útkategóriák alapján a S-2m, S-4m, S-3m, S-1 Szabályozási Tervekben meghatározott lakóutak és kiszolgáló utak, általában 16,0 m, 14,0 m, 12,0 m, 10,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

*K-5 A történelmi belváros, és csatlakozó területeken a városszerkezet védelme érdekében ettől eltérő szélesség is lehetséges, amennyiben az út közlekedési, közmű-elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint. A történelmi belvároson belül vegyes használatú útként is kialakíthatóak a kiszolgáló utak.*

*K-6 Gyalogút, minimális szélessége 3 m.*

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

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

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

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

*(7) Vasúti területek (KÖk):*

*A Nyírség – Rétközi keskenynyomtávú vasútvonal valamint Ibrány kisvasút állomás részére a szabályozási terv szerinti területeket biztosítani kell.*

## **19.§.**

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

*(1.) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszárvval)*

*(2.) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.*

*(3.) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító táblajelezzzen.*

## **ZÖLDTERÜLETEK**

### **20.§.**

*(1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.*

*(2) A közlekedési területen belüli zöldsávokat az alátámasztó munkarészek határozzák meg.*

*(3) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció : közpark, Z övezeti jellel. A szabályozási terv szerinti közpark területen kizárólag pihenőhely és gyermekjátszóter helyezhető el, a Városházától É-ra és K-re levő díszpark területen növényzet, képzőművészeti alkotások, szökőkút, utca és térbútorok, pihenőhely helyezhető el.*

## 21. §.

### ERDŐTERÜLETEK

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:

- a.) Védelmi /védett és védő/ erdők: Ev övezeti jellel
- b.) Gazdasági erdők: E övezeti jellel
- c.) Szociális, turisztikai erdők: Ee övezeti jellel

(3) Védelmi erdőövezetben épületet elhelyezni nem lehet

(4) Gazdasági erdő területen, egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni az OTÉK 28.§. (4) bekezdés szerint lehet.

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

## 22. §.

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület : a.) kertes (Mk) és b.) általános (Má) terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29.§ . előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

1. általános mezőgazdasági területek:

- a.) **Mgy**: gyep (rét, legelő) terület
- b.) **M**: (döntően) szántó művelésű terület

2. kertes mezőgazdasági területek :

- a) **Mk**: gyümölcsös, szőlő, konyhakert terület
- b) **Mz**: **zártkertes terület**

(4) Az **Mgy**, **Mk jelű** övezetekben az OTÉK 29. §. előírásai érvényesek.

(5) Az **M jelű** övezetben csak a minimum 12.000 m<sup>2</sup> területű ingatlanok építhetők be a 36/2002 (III.7.) Korm. rendelet (OTÉK módosítás) 8.§. (4) bekezdésében szereplő egyéb művelési ág esetén megadott 6000 m<sup>2</sup> helyett, 12000 m<sup>2</sup> telekterület esetén beépíthető. A hivatkozott rendelet (5) bekezdésben a birtokközpont telkén a beépítettség mérték 45 % helyett 20%.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### 23. §.

- (1) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30.§-a alapján folyóvizek medre és parti sávja, állóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, vízbeszerzési területek és védőterületeik, hullámterek, vízjárta , valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek (övezeti jel : V).
- (2) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 3-3 m-es, társulati, önkormányzati és Üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó ,beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talaj mechanikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.
- (3) Az **V<sub>lm</sub>** övezetben (nádas, mocsár, vízállásos terület) építményt elhelyezni nem szabad.
- (4) Vízgazdálkodási területre eső gazdasági erdő területen (V<sub>e</sub>) létesítményt építeni nem lehet.
- (5) A V<sub>ee</sub> jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (6) Vízgazdálkodási területre eső általános mezőgazdasági (V<sub>m</sub>), gyepes mezőgazdasági területen (V<sub>mgy</sub>) területen létesítményt építeni nem lehet.

## TŰZRENDÉSZETI ELŐÍRÁSOK

### 24. §.

- (1) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-I 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 mm<sup>2</sup> kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot környezeték 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 35/1996. (XI 29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51.§., 52.§., 53.§-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

## **V. FEJEZET**

### **KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **25. §.**

##### **Általános előírások**

- (1) A környezetvédelmi előírások a
- levegőtisztaság-védelem,
  - zaj- és rezgésvédelem,
  - föld- és vízvédelem
- témakörére terjednek ki.
- (2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c.) kizárja a környezetkárosítást.
- (3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (4) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez amennyiben a beruházás tömb méretű, illetve beépített szintterülete meghaladja a 10000 négyzetmétert, környezetvédelmi hatástanulmány készítenendő.
- (5) A növények vegetációs időszakában minden telektulajdonos köteles gyomirtó kaszálást végezni, vagy végeztetni (július, augusztus, és szeptember első hetében).

26. §.

**Levegőtisztaság-védelmi előírások**

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

- (1) A levegő védelmével kapcsolatos új előírásokat a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet, és a 120/2001 (VI.30.) Kormányrendelet tartalmazza.*
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.*
- (3) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).*

27. §.

**Zaj- és rezgéselleni védelem**

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

**Betartandó zajterhelési határértékek:**

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

## 28. §.

### **Föld és vízvédelem**

- (1) *A vízminőség védelmével kapcsolatosan az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásai érvényesítendőek.*
- (2) *Hulladék csak zárt szabványos edényzetben tárolható. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzeten kívül.*
- (3) *A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.*
- (4) *A téli síktalanítás kizárólag érdesítő anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos !*
- (5) *A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékvíz-elvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell.*
- (6) *A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.*
- (7) *A tervezési területen ismert talajszennyezés nem található.*
- (8) *A lakossági eredetű veszélyes hulladékok ideiglenes helyen történő szakszerű, átmeneti tárolásáról (saját telke), a megfelelő kezelő, vagy ártalmatlanító telepre történő szállításáról a hulladék termelője köteles gondoskodni.*
- (9) *Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezet talaj elszállításáról, esetleg ártalmatlanításáról. A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízháztartás és klímamódosító hatás érdekében törekedni kell a minél kisebb felületű beépítettségre és burkoltságra. Az új beruházások esetében a nagykiterjedésű beépített és burkolt felületek kialakításának megakadályozására célszerű egyedileg meghatározni a lehetséges beépítési arányt és a maximális burkolhatóság mértékét. A már meglévő, nagykiterjedésű, összefüggő burkolt felületek kedvezőtlen megjelenése és ökológiai hatása három módon orvosolható:*
  - *a burkolat felszedésével, zöldfelülettel való kiváltásával.,*
  - *a burkolt felületek részleges megbontásával, növényzettel beültetett foltok, faverem ráccsal kialakított fakelyhek közbeiktatásával.*
  - *kevésbé igénybevett területeken vízáteresztő burkolat alkalmazásával.*
- (10) *Az épületbontások, építkezések során keletkező építési hulladékot csak telken belül (közterületen nem) szabad átmenetileg tárolni és még a használatbavétel előtt gondoskodni kell elszállításukról.*
- (11) *A vizeket minden olyan behatástól védeni kell, amely azok fizikai, kémiai, biológiai tulajdonságát, természetes minőségét és öntisztulási képességét hátrányosan megváltoztathatja.*



*Anyagok tárolása, kezelése, szállítása, vagy megsemmisítése során gondoskodni kell arról, hogy a vizeket ne fertőzhessék, ill. ne szennyezhessek.*

*(12) Bármilyen szilárd, folyékony, vagy gáznemű anyagot a víz közelében tárolni, vagy kezelni csak olyan intézkedések megtétele mellett szabad, amelyek a víz szennyezését kizárja. A vizek szennyezését előidézõ üzem csak szennyvíztisztító berendezéssel szabad építeni és üzemben tartani.*

*(13) Vizek szennyezése, vagy ezek bekövetkezésének közvetlen veszélye esetén a vízügyi hatóság elrendelheti a káros anyag kibocsátásával járó tevékenység korlátozását, megtilthatja annak folytatását, a veszély fennállásáig az üzem működtetését felfüggesztheti.*

*(14) Öntözőtelepet csak ott szabad létesíteni, ahol:*

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

*(15) Az öntözött területeken a szennyvizet szétosztó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az öntöző telepen pangó szennyvíz ne keletkezzen. Az öntözőtelepről szennyvíz a szomszédos területre, talajvízbe, vagy befogadóba nem juthat. Közegészségügyi korlátozással felhasználható szennyvizet, továbbá hígtrágyát használó öntözőtelep elhelyezésénél védőtávolságot kell megállapítani, védőterületeket kell kialakítani.*

*(16) Tógazdaságot elsősorban olyan vízzáró talajon kell létesíteni, amely talajjavítás és vízrendezés után sem alkalmas szántóföldi művelésre és egyúttal az előírt minőségű víz rendezésre áll. A halastavakat a talajvízszint káros megemelkedésének, illetve a szomszédos területeken keletkező károknak a megakadályozására az elvezető hálózatba bekötött szivárgókkal kell körbevenni. A halastavak feltöltésére és táplálására csak olyan vizet szabad felhasználni, amely különösen a lebegőanyag-, vegyianyag-tartalom, valamint a mikrobiológiai szennyezettség szempontjából megfelelő. Szennyvizet csak a külön erre a célra kialakított, vagy felkészített halastóba szabad bevezetni. Rothadó állapotú szennyvizet halastóba vezetni tilos.*

## **29. §.**

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

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

- (2) *A veszélyes hulladék szeméttelre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával.*
- (3) *A veszélyes hulladékok minősítését, átmeneti tárolását, szállítását és kezelését a következő vonatkozó Korm. rendeletek alapján kell biztosítani:*
- *98/2001(VI.15.) Korm. rendelet – A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,*
  - *164/2003 (X.18.) Korm. rendelet – A hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségről.*
  - *244/1997 (XII.20.) Korm. rendelet – A veszélyes hulladékokról szóló 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet módosításáról,*
  - *A veszélyes hulladékok elszállítása és ártalmatlanítása a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerint történjen.*
- (4) *A háztartások maguk kötelesek gondoskodni a háztartásban keletkező veszélyes hulladék átmeneti szelektív tárolásáról.*
- (5) *Lakó -, ipari-, mezőgazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.*
- (6) *A város területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.*
- (7) *A meglevő hígtrágyát termelő állattartó telepek a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.*
- (8) *Az 1/1986 (II.21.) ÉVM – EüM rendelet meghatározza a tisztántartás fogalmát. A tisztántartás feladata magában foglalja a közterületek tisztítását, a hó- és síkosság mentesítést, illetőleg pormentesítést. Az önkormányzat a köztisztaság közterületi felelőse. Az ingatlan tulajdonos, vagy használó kötelessége gondoskodni az ingatlan előtti járdaszakaszon, vagy járda hiányában egy méter széles területsávon , illetve a járda mellett , ha zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes területen, a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, valamint tömbtelken a külön tulajdonba álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló területek köztisztaságáról. Tulajdontól függetlenül a használóra hárulnak a köztisztasági kötelezettségek a szórakozó-, vendéglátó- és árusítóhelyek esetében. Az üzletek előtti járdaszakaszt a nyitás ideje alatt – ettől eltérő megállapodás kivételével – a használó köteles tisztántartani.*

### **30.§.**

#### **Sugárzás**

*Sugárzás tekintetében a rendelet hatályba lépésekor az MSZ 16260/1 állami szabvány van érvényben.*

## 31.§.

### **Természetvédelmi előírások**

(1) Az 1996. évi LIII. Törvénynek megfelelően Ibrány területén minden szikes tó, láp, kunhalom országosan védett.

(2) A természetközeli állapotú területeket felmérése a természetvédelmi törvény alapján megtörtént. A természet-közeli állapotú területek védelem alá helyezése az LIII. Tv. 15.§. (2) bekezdés szerint történik.

1. A természet-közeli területeken az építési eljárások természetvédelmi kontroll alá kerülnek.

2. A természet-közeli területeken — a védettség kihirdetése után — a használati mód és a művelési ág megváltoztatása a HNP hozzájárulását igényli.

(3) Általános táj védelem, természeti területek, élőhelyek védelme:

1. Természeti területen a település belterülete kivételével — tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése. A halastavakon a halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a természetvédelmi igazgatóság (HNP) hozzájárulásával kerülhet sor.

2. Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 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.

3. A bányászati tevékenységet a természeti területek lehető legkisebb mértékű igénybevételével kell folytatni. A felhagyott bánya területén a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni és ha lehetséges — természetszerű állapotot kell kialakítani.

4. Természeti területen az igazgatóság engedélye szükséges:

- gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához,
- gyep és nád, valamint más vízi növényzet égetéséhez.

Természeti területen az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges:

- termőföld más célú hasznosításához, művelés alól kivett terület újra hasznosításához;
- 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;
- vizekben a halászati üzemtervek jóváhagyásához.

## **VI. Fejezet**

### **ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM**

#### **32.§**

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építészeti érték jelen HÉSZ 4. sz. melléklete szerinti.
- (2) Ibrány tervezett műemléki környezet lehatárolását a S-2m jelű szabályozási terv rögzíti .
- (3) Régészeti értékek: a HÉSZ 5. sz. mellékletében szerepelnek.  
Minden földmunkával járó beruházás előtt a régészeti területeken a szakhatósági engedélyezési eljárást el kell végeztetni a Megyei Múzeum Igazgatósággal.
- (4) A helyi építészeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi Önkormányzati értékvédelmi rendelet intézkedik.

#### **33.§.**

##### **Védett területek építési szabályai**

- (1) Műemlék, műemléki környezet, helyi jelentőségű értékvédelmi területek sajátos építési szabályai :
  - a.) A műemlékileg és helyileg védett területeken, a látható módon elhelyezett közművezetékek, és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni  
(Trafóházak, tűzcsapok, akna fedlapok, gázvezetékek bekötései)  
A műemléki környezetben és helyi jelentőségű értékvédelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.
  - b.) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókö legyen. Kiselemes betonanyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskockakő, vagy nagy kockakő jellegéhez hasonlít, szürke, antracit, vagy homok színben.
  - c.) A burkolt felületek kialakításához kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.
  - d.) Az utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belsőtereihez 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, hagyományörző elemek és építmények engedélyezhetők. A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.

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

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgy együtttest 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.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér , közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgy együttes utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett felíratok , reklámhordozók arculat terve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket , zöldterület rendezőket, közmű tervezőket is be kell vonni.

g.) Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, felíratok, emblémák elhelyezésekkor 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 felíratok 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 építető tudomására hozni :

a.) Építési anyaghasználat:

1. Lábazatképzés:

- Kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével  
Lehetőleg hagyományos , a védett épületekhez igazodó anyaghasználat, illetve kő.

2. 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.

3. Tető :

- A tetőfedés anyaga cserép, hódfarkú betoncserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglevő környezethez illeszkedik) legyen.

b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

1. 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, homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet, akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.*
- *Fekvő tetőablak mind 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.*

2. *Homlokzati arányrendszer védelme :*

- *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 párkány- magasságához szükséges igazodni.*
- *A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag használatában, tető felépítményeiben.*

3. *Tetőformák szabályozása:*

- *Zártsorú beépítésű, összetett tetőidomú magastető építendő utcával párhuzamos jelleggel , melyet a homlokzat szélesség egyharmad részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.*
- *Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zártsorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magastető építendő, utcára merőleges jelleggel, az utcafépén belüli jellegnek megfelelően , vagy oromfalas, vagy teljes kontyolással.*  
*A hajlított (L alakú ) beépítések esetében a tetőforma a zártsorú beépítéseknél megadott szempontok szerint épüljön.*

(3) *Helyi értékvédelmi területek sajátos építési szabályai :*

*A helyi értékvédelmi területen belül az egyes épületek kialakításánál ( akár védett az épület egyedileg, akár nem ) az alábbi szempontokat szükséges figyelembe venni és az építető tudomására hozni:*

a.) *Építési anyaghasználat :*

*Mint jelen rendelet 33 §. (2) a.) 1., 2., 3. pontjában, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel , egyébként irányadó jelleggel.*

b.) *Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:*

*Mint jelen rendelet 33 §. (2) b.) 1., 2., 3. pontjában, 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. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület (építmény) nem bontható el (csak különleges helyzetben, életveszély esetén) .*

- 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 épület- kiegészítőket (korlátok, belső nyílászárók, kapuk) .*

## **VII. FEJEZET**

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

#### **34. §.**

*(1) Az 1997. évi LXXVIII. Törvény 17.§. szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.*

- a.) *Építésjogi követelmények az Étv. 18.§. és 19.§. szerint.*
- b.) *Tilalmak az Étv. 20.§. 22. szerint kell eljárni a telekalakítási, építési tilalmak területén, változtatási tilalom nem kerül elrendelésre. Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom kerül elrendelésre a szabályozási terveken jelölt belvízveszélyes területeken (a feltétel: a veszélyeztetett terület belvízrendezése, feltöltése) Útépítés miatt építési tilalom kerül elrendelésre az 1545 hrsz., 1317 hrsz., 1318 hrsz., 1319 hrsz. területekre.*
- c.) *Telekalakítás az Étv. 23.§. és 24.§. szerint.*
- d.) *Elővásárlási jog az Étv. 25.§. szerint.*
- e.) *Kisajátítás Étv. 26.§. szerint. A tervezett utak építési területének kisajátítása szükség esetén az Önkormányzat joga.*
- f.) *Helyi közút céljára lejegyzés Étv. 27.§. szerint.*
- g.) *Útépítési és közművesítési hozzájárulás Étv. 28.§. szerint.*
- h.) *Településrendezési kötelezések Étv. 29.§. szerint.*
- i.) *Kártalanítási szabályok Étv. 30.§. szerint.*

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 35. §.

(1.) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg a 22/2004. (X. 08.), 8/2008. (IV. 08.)KT. rendeletek hatályukat veszítik.

(2.) E rendeletet a hatálybalépés napjától indított új ügyekben, eljárásokban kell alkalmazni.

Ibrány, 2008. december 9.

**Berencsi Béla**  
polgármester

**Bakosiné Márton Mária**  
jegyző

### A HÉSZ MELLÉKLETEI

#### 1. sz. melléklet:

#### FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- 1.) **Főépületnek** minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- 2.) **Melléképületnek minősülnek:** járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámkamra, kiséptároló, szűn, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, kazánház, kisipari-, vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi árusító üzlet . Pince, pince felépítménye.
- 3.) **Az építési vonal értelmezése:**
  - a.) **Kötelező építési vonal :** A szabályozási terven kötelezően megadott előkerti mérettel meghatározva. A kötelező előkerti méret egyben kötelező építési vonalat jelent.  
Jele : EK =... ÉV=....
  - b.) A szabályozási terveken jelölt telkenként megadott vonal , mely a telken belül az épületek elhelyezésének irányát jelöli, az utcai telekhatártól számított építési vonalat a megadott szabályozás tartalmazza.  
Jele : **L**
  - c.) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatára merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.



## 2. számú melléklet

### ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK IBRÁNYBAN

Kunhalom: ibrányi 0175/2

## 3. számú melléklet

### IBRÁNY VÁROS NATURA2000 BESOROLÁSÚ TERÜLETEINEK HELYRAJZISZÁMOS JEGYZÉKE:

0415/1; 0467; 0398/3; 0469; 0395/1; 0393/1; 0390/1; 398/1; 0383; 0396/1; 0397/5; 0397/6;  
0397/7; 0397/8; 0397/9; 0397/10; 0397/11; 0397/12; 0397/13; 0397/14; 0397/15; 0397/16;  
0397/17; 0397/18; 0397/19; 0397/20; 0396/1; 0397/21; 0397/22; 0392/4; 0394/1; 0394; 0395;  
0379; 0372; 0377; 0380; 0376; 0372/1; 0373/1; 0374; 0381/1; 0378; 0375/2; 0373/2; 0370;  
0371; 0375/1; 0381/2; 0382; 0386; 0388; 0389/2; 0394/2; 0394/1; 0398/1; 0399; 0400/1;  
0400/2; 0401; 0402; 0404; 0405; 0427; 0428; 0406; 0407/2, 0407/1; 0408/1; 0408/2; 0416/1;  
0408/3; 0408/4; 0408/5; 0422.; 0408/6; 0407/3; 0423; 0424/1; 424/2; 0418; 0419/2; 0429/11;  
0425; 0278/9; 0278/6; 0278/2; 0277

## 4. számú melléklet

A település műemléke az 1997 évi LIV. Tv. értelmezése alapján:

- Református templom, Iskola utca 934 hrsz. és 935 hrsz. Románkori eredetű gótikus átépítéssel, 1510 körül. Átépítve és bővítve a XVIII. – XIX. században, D-i és Ny-i faragott kő kapuja késő gótikus.

## 5. sz. melléklet

Régészeti értékek:

<u>Lelőhelyszám</u>	<u>Határnév</u>
<i>Fekete-halom</i>	<i>Református templom</i>
<i>Esbó - halom</i>	<i>Nagy tanya - Temetőtábla</i>
<i>Espán - tava</i>	<i>Hosszú-dűlő</i>
<i>Espán - tava</i>	<i>Általános iskola</i>
	<i>Lenin u 2.</i>
	<i>Bodzás-dűlő II</i>
	<i>Bodzás-dűlő Nyugat</i>
	<i>Fekete – halom - dűlő</i>
	<i>Homokos</i>
	<i>Macskás-tag</i>
	<i>Nagymacskás</i>
	<i>Nagy tanya, Dudás-dűlő</i>
	<i>Rákóczi tsz V-VI. tábla</i>
	<i>Szacs(teleke)</i>

*Szőlőhomoka I.*  
*Szőlőhomoka II.*  
*Szőlőhomoka III.*  
*Espán-tava*  
*Csuri-határ II.*  
*Éles Miklós telke*  
*Oláh Benjámín*  
*Fekete-halomtól délre*  
*Barátság, Vársziget*  
*Bodzásdűlő I.*  
*Nagy-tanyasi tag*  
*Szennai halom*  
*Szennai-tag*  
*Rétoldal*  
*Dergitag*  
*Dergita D. I.*  
*Balota - halom*  
*Templomszeg*  
*Gimnázium*  
*Buj kelet, Ibrány - Kis Határ*  
*Nagyerdő – Szálka - dűlő*  
*Feketehalom*  
*Perbát I.*  
*Perbát II.*  
*Perbát III. szélerőmű*  
*Megyer - hegy*  
*Vízműtelep 019/4*  
*Liliom utca folytatása*  
*Barbota, Dózsa György u.*  
*Uszoda*

*T01 lh.*  
*T02 lh.*  
*T03 lh.*  
*T04 lh.*  
*T05 lh.*  
*T06 lh.*  
*T07 lh.*  
*T08 lh.*  
*T09 lh.*  
*T10 lh.*  
*T11 lh.*  
*T12 lh.*

## TARTALOMJEGYZÉK

### Ibrány településrendezési tervéhez

#### IV. ÜTEM

#### SZABÁLYOZÁSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

##### IV. RAJZI MUNKARÉSZEK :

1./ Központi belterület szabályozási terve	M=1: 2000	T-2.
2./ Szabályozási tervek		
- Tisza-parti üdülőterület	M=1: 2000	T-2/a.
- Nagyerdő	M=1: 2000	T-2/b.
- Nagytanya	M=1: 2000	T-2/c.
3./ Külterület szabályozási terv	M=1: 10000	T-3.

##### IV. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

1./ Ibrány Helyi Építési Szabályzata .

#### Ibrány város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervei

##### SZABÁLYOZÁSI TERVEK :

1./S-2m jelű BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV	M=1: 4000
2./ S-4m jelű SZABÁLYOZÁSI TERV (Tiszapart)	M=1: 2000
3./ S-3m jelű SZABÁLYOZÁSI TERV (Kertváros)	M=1: 2000
4./ S-1m jelű	M=1:8000

## **MELLÉKLETEK:**

- 1.sz. melléklet : FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK
2. sz. melléklet : ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK
3. sz. melléklet : IBRÁNY VÁROS NATURA 2000 BESOROLÁSÚ TERÜLETEINEK HELYRAJZI SZÁMOS JEGYZÉKE
4. sz. melléklet : IBRÁNY MŰEMLEKE, MŰEMLEKI KÖRNYEZETE
5. sz. melléklet : RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK

## **1. SZ. FÜGGELÉK**

### **1./ KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK**

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

## **IBRÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

### **TARTALOMJEGYZÉK**

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