



**Vásárosnamény Város Önkormányzatának Polgármesterétől**

Vásárosnamény, Tamási Á.u.1.

Tel./fax: 06-45/470-022. Pf.:11.

honlap: [www.vasarosnameny.hu](http://www.vasarosnameny.hu)

e-mail: [polgarmester@vasarosnameny.hu](mailto:polgarmester@vasarosnameny.hu)

Ügyiratszám: 0542-3/2017.

Készítette: Kokas Tamás ügyintéző/Városfejlesztési- és Üzemeltetési Csoport

A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség, míg a rendelet-tervezet  
elfogadásához minősített szükséges!

**ELŐTERJESZTÉS**  
– a Képviselő-testülethez –

**Vásárosnamény város településszerkezeti tervének és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016-2017. évi módosításának jóváhagyására**  
(Készült: A Képviselő-testület 2017. október 26-i ülésére)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2007. (VIII.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott településszerkezeti tervét és leírását, valamint a helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani kívánja. A módosítások elhatározását a 91/2016. (VII.07.) önkormányzati határozat rögzíti.

A módosítással érintett beavatkozási pontok az alábbiak:

- 1) A BERWIN ruhagyárat magába foglaló tömb szabályozásának felülvizsgálata a tervezett fejlesztéssel összhangban.
- 2) A volt Kapolyi féle erőmű (jelenleg 010/4 hrsz.) szabályozási előírásainak pontosítása az MVM fejlesztési elképzeléseinek megfelelően.
- 3) Táncsics u. 626/68 hrsz.-on tervezett lakóterületi fejlesztés szabályozási előírásainak rögzítése
- 4) Erkel u. nyomvonalának meghosszabbítása
- 5) Károlyi tanyát érintő szerkezeti és szabályozási terv közötti ellentét feloldása úgy, hogy az falusias lakóövezetbe kerüljön.
- 6) A Vásárosnamény-Kisvarsány közötti kerékpárút tervezett nyomvonalának átvezetése
- 7) A Vásárosnamény, 1460/11 hrsz.-ot érintően a betervezett út szabályozási szélességének eltolása északi irányban az üveggyár határáig
- 8) A Jókai út nyugati oldalán piros színnel jelzett, a telkek közepét érintő betervezett út törlése
- 9) Gazdasági terület kialakítása gazdasági erdőterület-erdőterület terület-felhasználásból a Vörösmarty út vége és a vasút közötti területen
- 10) A 0607/38 hrsz.-ú ingatlan átsorolása erdőterület-gazdasági erdő terület-felhasználásból különleges mezőgazdasági terület övezetébe
- 11) A Jándi út két oldalán a 4320/2 és a 0609 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a tervezett belső utak törlése
- 12) Vásárosnamény-Gergelyugornya északi részén vízgazdálkodási terület igazítása a tényleges használathoz, valamint a Beregszászi és Munkácsi út közötti tervezett lakótömb feltárásának részbeni törlése
- 13) Belterületbe vonás a 41. sz. főút körforgalmi csomópontjának dél-nyugati oldalán (TRV Zrt és BEREGVÍZ Kft. telephelye és környéke)

- 14) Vitka-szőlő területének övezeti átsorolása a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében
- 15) Vásárosnamény-Vitka déli részén kialakított és használt telephely tényleges használat szerinti övezeti átsorolása (0273/1 hrsz.)
- 16) Közcélu parkoló és aktív zöldterület kialakítása a 123-127 hrsz.-ú ingatlanokon
- 17) A különleges területek övezeti előírásainak módosítása
- 18) A beépíthető lakó és gazdasági zónák felülvizsgálata

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 37. § (2) bekezdés szerinti előzetes tájékoztatási szakaszt megindítottuk 2016. augusztus 24-én, mely tájékoztatókat megküldtük a 107/2016. (IX.29.) önkormányzati határozattal elfogadott partnerségi egyeztetés szabályai szerint, annak mellékletében felsorolt, érintett partnereknek, a R. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szerveknek, és az érintett területi, települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatási szakaszt 2016. november 2-án zártuk, a beérkezett előzetes tájékoztatások táblázatos összegzésével.

A R. 38. § (2) bekezdése értelmében az elkészült tervezetet 2017. május 04-én véleményezésre megküldtük az érintett partnereknek, az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szerveknek, valamint az érintett területi, települési önkormányzatoknak. Az eljárás véleményezési szakasza a Képviselő-testület 101/2017. (IX.09.) önkormányzati határozatával lezárult.

A R. 40. § (1) bekezdés előírásainak eleget téve a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat 2017. szeptember 11-én végső szakmai véleményezésre megküldtük a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Állami Főépítésznek. A településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításának dokumentációi a város honlapján folyamatosan megjelentek. Azzal kapcsolatosan írásban észrevétel, kifogás nem érkezett. Az eljárás során véleményeltérés nem volt, így egyeztetés összehívása nem vált szükségessé.

Az Állami Főépítész által – 2017. október 03-án (ikt.sz.: SZ/4ÁF/00126-4/2017) – adott, R. 40. §-a szerinti végső szakmai vélemény előterjesztésem mellékletét képezi.

Az Állami Főépítész a módosításokat nem kifogásolja az alábbiak figyelembevételével:

- A HÉSZ tervezet 14.§ (10) előkert zóna fogalma pontosításra szorul. Fogalommagyarázatban az előkert zóna szerepeltetendő. Az előkert zóna fogalom használata csak a 0 m mélységű előkert használata esetén értelmezhető, ezért kérem, hogy az adott területre vonatkozóan az előkert mélységét 0 méterben szabályozni szíveskedjen.

A pontosítás a jóváhagyási dokumentációban megtörtént.

## **Hatásvizsgálat**

### **Várható társadalmi hatás**

A rendelet módosításának társadalmi hatása mindenképpen pozitív, hiszen a potenciális beruházók beruházási hajlandóságát javítja azzal, hogy az előírt feltételek körét mérsékli önkormányzatunk.

### **Várható gazdasági, költségvetési hatás**

A rendelet-tervezet elfogadása önkormányzatunk gazdasági és költségvetési helyzetére szintén pozitív hatást gyakorolhat, mivel az érintett területeken a beruházási feltételek csökkentése miatt várhatóan több beruházás valósul meg.

### **Várható környezeti és egészségi következményei**

A rendelet módosításának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendelet-tervezetben foglaltak megvalósítása további többletterhet nem jelent önkormányzatunk részére.

### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A módosítani kívánt rendelkezések megváltoztatása életszerűvé teszi a Szabályzat egyes övezetekre vonatkozó rendelkezéseit.

### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A tervezetben foglaltak alkalmazásához szükséges és szakmailag felkészült személyi állomány, valamint a szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak.

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat, az Állami Főépítész szakmai véleménye, az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. T-03/2016. munkaszámon készített, T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti terve és a szerkezeti terv módosított leírása, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016-2017. évi módosításáról szóló rendelet tervezete.

*Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdésének alapján valamennyi Bizottság véleményezi.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a mellékelt határozati javaslatot, illetve rendelet-tervezetet fogadja el.

Vásárosnamény, 2017. október 19.



  
Filep Sándor  
polgármester

„Határozati javaslat”  
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2017.(.....) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény város településszerkezeti terv és leírása módosításának jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület:

- 1) Vásárosnamény Város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti módosított tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
- 2) Vásárosnamény Város Településszerkezeti tervét és a leírását az Urban Linea Tervező és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.) által a T-03/2016. munkaszámon készített, T-1 rajzszámú - 1. mellékletben meghatározott – terv szerint módosítja.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester (helyben),
- 2) Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 3) Önkormányzati Osztály vezetője (helyben),
- 4) Városfejlesztési és Üzemeletetési Csoport (helyben),
- 5) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály vezetője (helyben).

Ellenőrizte:

*Feketéné!*

.....  
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2017. október 19.



Dr. Szilágyi Péter jegyző

1.

A III. fejezet 18. pontjának helyébe az alábbi bekezdés lép:

A településszerkezeti terv hatály alá eső terület beépítésre szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódnak

1. lakóterület, ezen belül
  - 1.1. kisvárosias lakóterület Lk
  - 1.2. kertvárosias lakóterület Lke
  - 1.3. falusias lakóterület Lf
2. vegyes terület
  - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
3. gazdasági terület, ezen belül
  - 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület Gksz
  - 3.2. egyéb iparterület Gip
4. üdülőterületek,
  - 4.1. hétvégi házas üdülőterület Üh
5. különleges terület K, ezen belül
  - 5.1. temető területek
  - 5.2. sport és rekreációs területek
  - 5.3. idegenforgalmi és szabadidő centrum
  - 5.4. hulladékkezelők területei
  - 5.5. bányaterület
  - 5.6. nagyterjedésű közmű területek
  - 5.7. mezőgazdasági üzemi terület
  - 5.8. megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület







# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV


- részlet -  
6., 10 A. Beavatkozási pontok  
M=1:8000



Módosított terv részlete!

**Legyen szíves!**

1	Beavatkozási pont
2	Beavatkozási pont
3	Beavatkozási pont
4	Beavatkozási pont
5	Beavatkozási pont
6	Beavatkozási pont
7	Beavatkozási pont
8	Beavatkozási pont
9	Beavatkozási pont
10	Beavatkozási pont
11	Beavatkozási pont
12	Beavatkozási pont
13	Beavatkozási pont
14	Beavatkozási pont
15	Beavatkozási pont
16	Beavatkozási pont
17	Beavatkozási pont
18	Beavatkozási pont
19	Beavatkozási pont
20	Beavatkozási pont
21	Beavatkozási pont
22	Beavatkozási pont
23	Beavatkozási pont
24	Beavatkozási pont
25	Beavatkozási pont
26	Beavatkozási pont
27	Beavatkozási pont
28	Beavatkozási pont
29	Beavatkozási pont
30	Beavatkozási pont
31	Beavatkozási pont
32	Beavatkozási pont
33	Beavatkozási pont
34	Beavatkozási pont
35	Beavatkozási pont
36	Beavatkozási pont
37	Beavatkozási pont
38	Beavatkozási pont
39	Beavatkozási pont
40	Beavatkozási pont
41	Beavatkozási pont
42	Beavatkozási pont
43	Beavatkozási pont
44	Beavatkozási pont
45	Beavatkozási pont
46	Beavatkozási pont
47	Beavatkozási pont
48	Beavatkozási pont
49	Beavatkozási pont
50	Beavatkozási pont
51	Beavatkozási pont
52	Beavatkozási pont
53	Beavatkozási pont
54	Beavatkozási pont
55	Beavatkozási pont
56	Beavatkozási pont
57	Beavatkozási pont
58	Beavatkozási pont
59	Beavatkozási pont
60	Beavatkozási pont
61	Beavatkozási pont
62	Beavatkozási pont
63	Beavatkozási pont
64	Beavatkozási pont
65	Beavatkozási pont
66	Beavatkozási pont
67	Beavatkozási pont
68	Beavatkozási pont
69	Beavatkozási pont
70	Beavatkozási pont
71	Beavatkozási pont
72	Beavatkozási pont
73	Beavatkozási pont
74	Beavatkozási pont
75	Beavatkozási pont
76	Beavatkozási pont
77	Beavatkozási pont
78	Beavatkozási pont
79	Beavatkozási pont
80	Beavatkozási pont
81	Beavatkozási pont
82	Beavatkozási pont
83	Beavatkozási pont
84	Beavatkozási pont
85	Beavatkozási pont
86	Beavatkozási pont
87	Beavatkozási pont
88	Beavatkozási pont
89	Beavatkozási pont
90	Beavatkozási pont
91	Beavatkozási pont
92	Beavatkozási pont
93	Beavatkozási pont
94	Beavatkozási pont
95	Beavatkozási pont
96	Beavatkozási pont
97	Beavatkozási pont
98	Beavatkozási pont
99	Beavatkozási pont
100	Beavatkozási pont

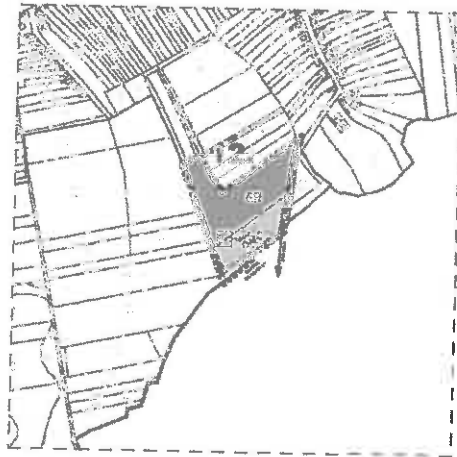
 ÜZELÉRT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZ.	KÖZMŰVELÉSI ÉS VÁROSÉPÍTÉSI IRODA H-2800 VÁSÁROSNAMÉNY, TARKA UTCA 1. E. TEL: 06-30-200-1234	Készítve: 2022. 10. 20.
	VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS ÖNKÖZMŰVELÉSI ÉS VÁROSÉPÍTÉSI IRODA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	Készítve: 2022. 10. 20.
Készítve: 2022. 10. 20.	Készítve: 2022. 10. 20.	T-1





# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

- részlet -  
12. Beavatkozási pont  
M=1:8000




### Jelmagyarázat:

- 1. Szilárd burkolat
- 2. Földszilárd burkolat
- 3. Földszilárd burkolat
- 4. Földszilárd burkolat
- 5. Földszilárd burkolat
- 6. Földszilárd burkolat

- 7. Földszilárd burkolat
- 8. Földszilárd burkolat
- 9. Földszilárd burkolat
- 10. Földszilárd burkolat
- 11. Földszilárd burkolat
- 12. Földszilárd burkolat

Módosított terv részlete!

 <p>UL VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS</p>	<p>VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS ÖNKORMÉNYZETE H-8201 VÁSÁROSNAMÉNY, TAMAS ÁROCSA U. 5.</p>	<p>TERVEZŐ 2024.03.28</p>
	<p>VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</p>	<p>TERVEZŐ 2024.03.28</p>
	<p>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS</p>	<p>TERVEZŐ 2024.03.28</p>
	<p>TERVEZŐ 2024.03.28</p>	<p>TERVEZŐ 2024.03.28</p>

T-1

„Rendelet-tervezet”  
Vásárosnamény Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2017. (...) önkormányzati rendelete

**Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2007. (VIII.24.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, (6) bekezdésében, 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. évi Korm. rendelet 35. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.). Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró illetékes

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában,  
környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában,  
Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában,  
területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában,  
területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában,  
Országos Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában,  
területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában,  
megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában,  
népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában,  
Budapest Főváros Kormányhivatalának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában,  
közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában,  
légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában,  
katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában,  
közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában,  
kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában,  
örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában,  
ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában,  
megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában,  
honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában,  
megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában,  
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában,  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában,  
Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában,  
Budapest Főváros Kormányhivatalának a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben  
valamint a szomszédos települések önkormányzatainak (Ilk, Kisvarsány, Nagyvarsány, Tiszaszalka, Vámosatya, Gelénes, Tákos, Jánd, Olcsvaapáti, Olcsva, Nagydobos, Pusztadobos, Nyírmada ), és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat,

valamint Vásárosnamény Város Képviselő-testületének 107/2016. (IX. 29.) önkormányzati határozatának, 1. melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Vásárosnamény Város helyi építési és szabályozási tervéről szóló 19/2007. (VIII.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az Étv. alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) korm. rendelet (a továbbiakban OTEK) előírásai, illetve a:

- a) T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv,
- b) T-2m jelű Külterületi szabályozási fedvényterve,
- c) T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv,
- d) T-3/1m jelű Központi belterület szabályozási fedvényterve,
- e) T-3/2m jelű Gergelyiugornya szabályozási fedvényterve,
- f) T-3/5 jelű Károlyi-tanya szabályozási terve
- g) és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.”

2. § A R. 3 §. (1) bekezdés a) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a) beépítésre szánt területek

1. lakóterület, ezen belül
  - 1.1 kisvárosias lakóterület Lk
  - 1.2 kertvárosias lakóterület Lke
  - 1.3 falusias lakóterület Lf
2. vegyes terület
  - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
3. gazdasági terület, ezen belül
  - 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület Gksz
  - 3.2. egyéb iparterület Gip
4. üdülőterületek,
  - 4.1. hétvégi házas üdülőterület Üh
5. különleges terület K, ezen belül
  - 5.1. temető területek
  - 5.2. sport és rekreációs területek
  - 5.3. idegenforgalmi és szabadidő centrum
  - 5.4. hulladékkezelők területei
  - 5.5. bányaterület
  - 5.6. nagykiterjedésű közmű területek
  - 5.7. mezőgazdasági üzemi terület
  - 5.8. megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

3. § A R. 11. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. § Kertvárosi lakóterületek

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezete több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 méteres építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) lakóépület, az alövezet egyedi előírásai szerint,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

- (3) A lakóterület építési helyén belül kivételesen elhelyezhető épületek:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - sportépítmény.
- (4) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0 m<sup>2</sup>-t és a 2,5 m építménymagasságot.
- (5) Lke 1. jelű építési alövezetek egyedi előírásai:
- Az építési övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Egy építési telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az építési övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.
  - Az építési övezet építési telkei az alábbi funkcionális zónákra tagozódik:
    - 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 főépületekkel egybe építve létesíthető.
    - Gazdasági és kert zónája: az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna. Az építési helyen belül, a melléképületek szabadon elhelyezhetőek. Lakó funkció a zónában önállóan nem, csak a lakó és gazdasági udvar zónájából átnyúlva helyezhető el. Az utcafronti telekhatártól számított 60 méteren túli telekrész nem építhető be.
- (6) Lke 2. jelű építési alövezetek egyedi előírásai:
- Az építési övezeten belül legfeljebb négylakásos lakóépület építhető. Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. Melléképület csak a főépülettel egybe létesíthető.
- (7) Lke 3. jelű építési alövezetek egyedi előírásai:
- Az építési övezeten belül kivételesen elhelyezhető legfeljebb hatlakásos lakóépület. Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. Az előkert mélysége 3,0 méter, mely egyben építési vonal is.
  - Az építési hely az utcafronton - a telek belső részének megközelítésére, annak a szomszédos ingatlanhoz csatlakozó részén biztosított min. 4,50 méteres sávjában (továbbiakban: csatlakozó sáv) - max. 5,0 méter mélységű lehet.
  - A csatlakozó sávban tetőtér kialakítása nem lehetséges
  - A csatlakozó sávban a tényleges épület magasság max. 4,5 méter lehet.
  - Ha az építési telek legalább 22,0 méter széles, a csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útsatlakozást, áthajtást biztosítania.
  - Az épület elhelyezés megértését segítő ábrát az 4. melléklet tartalmazza.
  - A sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint:

1.	A Sajátos használat szerinti terület	B Építési övezet jele	C Beépítési mód	Az építési telek				H Megengedett max. építmény magasság
				D Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	E Legkisebb szélesség (m)	F Legkisebb zöldfelület (%)	G Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Kertvárosias lakóterület	Lke 3	Zárt sorú	360		50	30	6,0

4.§ A R. 12. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„12.§ Falusias lakóterületek

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

- (3) A lakóterület építési helyén belül kivételesen sem elhelyezhető épületek:  
 a) üzemanyagtöltő.
- (4) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50,0 m<sup>2</sup>-t és a 3,5 m építménymagasságot.
- (5) Az építési övezetben belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak kétszeres értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret kétszeresét meghaladó építési telek esetén, a kétszeres normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az övezetre vonatkozó normatív érték 0%-a.
- (7) Az építési övezetben az utcafronti telekhatártól mért 35,0 méter távolsági állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (8) A melléképületek építésénél amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges épület-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet.
- (9) Az övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.”

5. § A R. a következő 13/A. §-al egészül ki:

"13/A. § Vt-4 jelű településközponti vegyes építési övezet előírásai

- (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 sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül elhelyezhető:  
 a) kereskedelmi, szolgáltató épület,  
 b) oktatási, szociális épület.
- (3) Az építési övezet telkeinek építési helyén belül kivételesen elhelyezhető:  
 a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény;
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken, szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles.
- (5) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- (6) A nem közterületi telekhatároktól mért 10,0 méteres sávban – az építési helyen belül – elhelyezett, vagy abba benyúló épület homlokzatmagassága a telekhatáron mérve max. 5,0 méter lehet, lapos zöldtetős kivételben megvalósítva.
- (7) A sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint:

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				
Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )				Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)		
2.	településközponti vegyes terület	Vt-4	oldal határon álló	400	-	10	60	18,0

- (8) A településközponti vegyes építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.”

6. § A R. 14.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Gazdasági területeken (Gksz és Gip jelű építési övezetek területén egyaránt) az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

- a) Ahol az építési telek valamely közterülettel határos oldalán, előkertre és építési vonalra vonatkozó érték került meghatározásra a szabályozási tervlapokon, ott a közterülettel határos telekhatár és az építési vonal közötti területet un. előkerti zónának kell tekinteni – mely esetben az előkert mérete 0,0 méter -, ahol az



	szerinti terület	jele	mód	b terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	zöldfelület (%)	b beépítettség (%)	építmény magasság
3.	Megújuló energia források terület	K-7.1	Szabadon álló	10.000	-	50	30	6,0

9. § A R. 19. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„ (5) Közlekedési célú parkoló területén (övezeti jele: Köu/P) a kialakítandó parkolósávok (az egymás mellett elhelyezkedő parkolóhelyek által létrejövő) között 3,0 méter széles zöldsáv kialakítása szükséges.”

10. § A R. 1. melléklete ezen rendelet 1. melléklete szerint egészül ki.

11. § A R. ezen rendelet 2. mellékletével egészül ki.

12. § Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a 2017. november 2. napján lép hatályba és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti:

- a) a Rendelet 7. § (8) bekezdése,
- b) a Rendelet 8. § (13) bekezdése,
- c) a Rendelet 16. § (3) bekezdés f) pontja.

Filep Sándor  
polgármester

Dr. Szilágyi Péter  
jegyző

Z Á R A D É K :

Ezen rendelet .....napján került kihirdetésre.

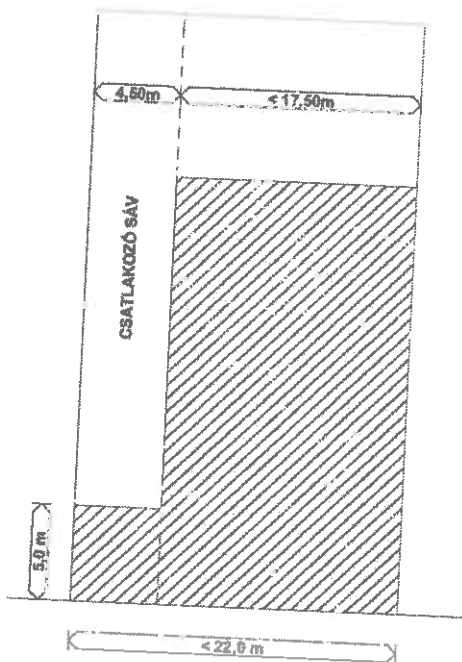
Vásárosnamény, 2017. október.....

Dr. Szilágyi Péter jegyző

I. melléklet a ...../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

**Előkerti zóna:** azokon az ingatlanokon (gazdasági építési övezetekben) ahol a szabályozási terveken előkert vonal és érték került rögzítésre - annak közterülettel határos oldalán - a szabályozási terveken feltüntetett mértékben és helyeken kijelölt, egyedileg meghatározott speciális rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló területrésznek minősül. A mértéket minden esetben a jel mögé írt szám rögzíti méterben kifejezve.

2. melléklet a ...../2017. (.....) önkormányzati rendelethez





## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2007 (VIII.24.) önkormányzati rendelet módosításához

Vásárosnamény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2007 (VIII.24.) önkormányzati rendeletével döntött a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről. Városunkban a gazdasági és a településképi fejlődés kapcsán illetve a fejlesztési elképzelések alapján vált szükségessé a helyi építési szabályzat módosítása. A jelenleg hatályban lévő rendeletben pontatlanul szereplő adatok kerülnek korrigálásra, illetve az egyes övezeti besorolások kiegészítése és felülvizsgálata történt meg.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §- hoz

Szabályozza, hogy Vásárosnamény Város közigazgatási területén építési tevékenységet folytatni, hatósági engedélyt kiadni, telket kialakítani és kötelezést előírni milyen feltételek betartása mellett lehetséges.

A 2. §- hoz

A beépítésre szánt területek övezeti megnevezését tartalmazza.

A 3. §- hoz

A kertvárosias lakóterületek rendeltetési egységeit tartalmazza. Kifejti, hogy az övezeten belül milyen épületek helyezhetőek el, valamint az egyes alövezetek egyedi előírásait magyarázza.

A 4. §- hoz

A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületeket és az övezetre vonatkozó szabályokat mutatja be.

A 5. §- hoz

A Vt-4 jelű településközponti vegyes építési övezet előírásait sorolja fel.

A 6. §- hoz

Gazdasági területeken elhelyezhető épületek kialakításához szükséges szabályozást tartalmazza.

A 7. §- hoz

A különleges mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 8. §-hoz

A megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (építési övezeti jel K-7...) előírásait tartalmazza.

A 9. §- hoz

Közlekedési célú parkoló kialakításának lehetőségét biztosítja a város azon területén ahol erre célra megfelelő terület áll rendelkezésre.

A 10. §- hoz

A rendelet 1. mellékletét tartalmazza.

A 11. §-hoz

A rendelet 2. mellékletét tartalmazza.

A 12. §-hoz

Záró rendelkezéseket tartalmazza

Az előterjesztés és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2017. október 19.

Dr. Szilágyi Péter  
jegyző