

Mátészalka Város Képviselő-testülete 2022. augusztus 30. napján 15.00 órai kezdettel tartott rendkívüli (nyilvános) ülésének

- a.) tárgysorozata,
- b.) jegyzőkönyve,
- c.) rendelete:10;
- d.) határozata:103-109;

Száma: 213-10/2022.

T á r g y s o r o z a t

1. Előterjesztés Településrendezési Terv a városközpont megújítása érdekében szükséges módosításáról
2. Előterjesztés „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése III. ütem” c. támogatási kérelemről
3. Előterjesztés „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése IV. ütem” c. támogatási kérelemről
4. Előterjesztés a települési önkormányzatok 2022. évi rendkívüli önkormányzati költségvetési támogatásának igényléséről
5. Előterjesztés Mátészalka Város víziközmű fejlesztéssel kapcsolatos felújítási-és pótlási terv 2022-2036 időszakra vonatkozóan (ivóvíz és szennyvíz ágazatok tekintetében) való módosításáról
6. Előterjesztés szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonú víziközművek állami tulajdonba adásáról



Dr. Hanusi Péter
polgármester



**Készült: Mátészalka Város Képviselő-testület 2022. augusztus 30. napján
15.00 órai kezdettel tartott rendkívüli üléséről
Az ülés helye: Polgármesteri Hivatala III. emeleti tanácskozó terme**

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Pult	Név	Voks	Frakció
9	Dr. Varga Sándor	1	-
1	Dr. Hanusi Péter	1	-
5	Sarka Béláné	1	-
4	Dr. Hauser Tibor	1	-
12	Dr. Sarka Attila Gyula	1	-
10	Szalai István	1	-
8	Dr. Juhászné Dr. Kicsák Marianna	1	-
11	Herman Jánosné	1	-
6	Szabó Attila	1	-
3	Szamosi István Gyuláné	1	-
7	Dr. Vékony Miklós Zoltán	1	-
2	Torma Tamás Attila	1	-
13	Dr. Takács Csaba	0	-

Az ülésről távol maradt:

Torma Tamás Attila alpolgármester

Dr. Vékony Miklós önkormányzati képviselő

Tanácskozási joggal vannak jelen:

Dr. Takács Csaba jegyző,

Vargáné Reszler Erika költségvetési csoportvezető

Pankotai László műszaki irodavezető

valamint:

Dr. Felföldi Botond önkormányzati főtanácsadó (1. tsp., 2. tsp., 3. tsp.)

Jegyzőkönyvvezető: Harsányi Daniella Adrienn önkormányzati ügyintéző

Dr. Hanusi Péter polgármester köszönti a képviselő-testület tagjait, a hivatal munkatársait, illetve azokat, akik a televízió nyilvánosságán keresztül követik figyelemmel a képviselő-testület ülését.

Megállapítja, hogy a 12 fő képviselőből 10 fő képviselő van jelen. A képviselő-testület határozatképes, az ülést megnyitja.

A napirendet a meghívóban szereplő napirendi pontokkal javasolja elfogadni.

Kéri a képviselő-testületet, szavazzanak a napirendi javaslatokról.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendet.

Tárgy (1. tsp.): Előterjesztés Településrendezési Terv a városközpont megújítása érdekében szükséges módosításáról

Előadó: Dr. Hanusi Péter polgármester

DR. HANUSI PÉTER

Felkéri Dr. Felföldi Botond önkormányzati főtanácsadó urat az előterjesztés kiegészítésére.

DR. FELFÖLDI BOTOND

Mátészalka Város Önkormányzata a Képviselő-testület korábbi döntése alapján a Mátészalka Szíve Zöld akcióterv elkészítése keretében jelenleg a Településrendezési Terv módosítását végzi.

A tárgyalásos eljárás keretében történő Településrendezési terv módosítására azért volt szükség, hogy a beruházások kapcsán a folyamatban lévő tervezések eredményeképpen elkészülő tervezési dokumentumok engedély képesek lehessenek. A módosítással az engedélyező hatóság tud számukra építési engedélyt adni, az egyes tervezési feladatokat illetően a végső beruházás megvalósításához.

A módosítás három ponton érinti a szabályozási tervet.

A Kossuth utcán megtervezésre kerülne az új városháza főépülete, a Kazinczy utcán az új városháza egy másik épülete készülne el, valamint a mostani Polgármesteri Hivatal városháza épülete helyén és környezetében lévő új főtéren két szintes mélygarázs tervezésére és engedélyezésére ad lehetőséget a Településrendezési Terv módosításának elfogadása.

DR. HANUSI PÉTER

Megadja a szót Dr. Takács Csaba jegyző úrnak.

DR. TAKÁCS CSABA

Az új rendelet elfogadásának az az oka, hogy jogszabályi követelmény, hogyha egy önkormányzat egy meglévő rendeletet módosít, akkor az egységes szerkezetbe foglalt rendeletet is el kell készítenie abban az informatikai rendszerben, amelyet kormányrendelet szabályoz. Ebben a rendszerben kötelező az önkormányzatoknak a rendeletek publikálása. A Helyi Építési Szabályzat a fejlesztéseknek köszönhetően több alkalommal is módosításra került. A jelenlegi módosítás az egységes szerkezetbe foglaláskor problémába ütközne, hiszen az alaprendelet szerkezetében kisebb szerkezeti hibák találhatóak. A hiba gátolja a rendelet publikálását és a kormányrendelet szerinti kihirdetését.

Egyeztettek az állami főépítésszel, illetve a Kormányhivatallal és az a megoldás merült fel, hogy a meglévő Helyi Építési Szabályzatot immár az új jogszabályi előírásoknak megfelelő formába öntik. Minden egyes módosítást egyeztetési folyamatokon keresztül lehet elfogadni és hogy alkalmazhatóvá váljon, ezt a technikát alkalmazzák. Nagyon sok munkát jelentett a kollegáknak, hogy összehangolják az informatikai rendszerrel a rendeletet. Jogszabály írja elő, az egységes szerkezetbe foglalást. Jelen rendelet újnak minősül, hiszen új sorszámozást kap, azonban tartalmában teljesen megegyezik a régivel. A Helyi Építési Szabályzat tartalmazza már a főtanácsadó úr által elmondott változásokat, melyeknek az egyeztetési folyamata megtörtént.

A napirendhez kérdés, hozzászólás, módosító indítvány nem volt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
103/2022.(VIII.30.)**

HATÁROZATA

**Mátészalka Város Településrendezési tervének
-a városközpont megújítása érdekében tett - módosításáról**

A Képviselő-testület

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti tervleírást az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Art Vital Kft. által T-44/2021. munkaszámon készített T-1/A rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a szerkezeti terv leírását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
104/2022.(VIII.30.)**

HATÁROZATA

**Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv
leírásának módosításáról**

A Képviselő-testület

Mátészalka Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosítását az alábbiak szerinti **jóváhagyja**

„IV/A. Fejezet
22.

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-44/2021 munkaszámú, T-1/A jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi rendeletet alkotta:

**Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2022.(VIII.30.) önkormányzati rendelete**

Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 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. (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklet A3. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal* a rendelet 9. melléklet A4. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró *Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal*, a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró *Nemzeti park igazgatósága*, a rendelet 9. melléklet táblázatának A6. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró *Területi*

vízvédelmi hatóság, a rendelet 9. melléklet táblázatának A7. pontjában eljáró Területi Vízügyi hatóság, a rendelet 9. melléklet A8. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Országos Vízügyi főigazgatóság, a rendelet 9. melléklet A9. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Területi vízügyi igazgatási szerv, a rendelet 9. melléklet A9. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság, a rendelet 9. melléklet A11. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a rendelet 9. melléklet A12. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, a rendelet 9. melléklet A12. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Közlekedésért felelős miniszter, a rendelet 9. melléklet A13. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Légiközlekedési hatóság, a rendelet 9. melléklet A14b. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Katonai légügyi hatóság, a rendelet 9. melléklet A15. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a rendelet 9. melléklet A15. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a rendelet 9. melléklet A18. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a rendelet 9. melléklet A19. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal Nemzeti Földügyi Központ, a rendelet 9. melléklet A20. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Honvédelemért felelős miniszter, a rendelet 9. melléklet A21. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság, a rendelet 9. melléklet A21. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a rendelet 9. melléklet 23. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a rendelet 9. melléklet A24. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Országos Atomenergia Hivatal, a rendelet 9. melléklet A25. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet területi hatálya kiterjed Mátészalka város egész közigazgatási területére.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a T-44/2021 törzsszámú S-2 jelű és a T-46/2018 törzsszámú S-1 jelű településrendezési terv szabályozási tervei és jelen rendelet együttes figyelembe vételével szabad.

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

(4) E rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a rendelet és a szabályozási tervek módosításával van lehetőség.

(5) Az S - 2 jelű Szabályozási Terv - Külterület tervlap helyett az M49 gyorsforgalmi út által érintett területre vonatkozóan a 3. melléklet szerinti S – 2/M49-2020 M jelű Külterület Szabályozási Terv módosítás (fedvényterv) tervlapot kell alkalmazni.

1. A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

2. §

(1) A Helyi Építési Szabályzat és a rajzi mellékletei ún. I. - és II. - rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.

(2) Az I. - rendű kötelező szabályozási elemek:

- a) a rendeltetési zónák területei (a betűjel és az I. rendű közterületi színezés lehatárolásának megfelelően),
- b) a zónák területére vonatkozó rendeltetési előírások.

(3) A II. - rendű kötelező szabályozási elemek azok, melyek a (2) bekezdésben nem szerepelnek.

(4) Az I. - rendű szabályozási elemek módosítása csak a Településszerkezeti terv módosításával történhet.

(5) A II. - rendű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosításával történhet, amelynek a lehetséges legkisebb területe:

- a) belterületen és külterületi beépítésre szánt területen a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze,

b) külterület beépítésre nem szánt területén, ha egyértelműen lehatárolható, akkor a tömb, egyébként a rendeltetési zóna egésze.

(6) Az építési övezetek határai a Településszerkezeti terv módosítása nélkül akkor módosíthatók a telekalakítási előírások keretei között, ha a módosítás

a) az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és

b) a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedően megmarad.

(7) A szabályozási tervlapon kottákkal egyébként nem rögzített tervezett szabályozási elemek 2 méterrel módosíthatók (a szabályozási terv módosítása nélkül is).

(8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

2. Területi előírások

3. §

(1) A szabályozási terven jelölt ún. „kialakult és nem kialakult” beépítésre szánt területeket, valamint a beépítésre nem szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

(2) A belterületen és a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a „valamennyi építési övezetben, és övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítésének az építmény használatba vételéig megvalósuló és azok üzembe helyezése esetén szabad. E kötelezettség teljesüléséig az új falusias lakózónában a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.

(3) A falusias lakóterületen és a gazdasági területeken - kivéve a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket - a külterület beépítésre szánt gazdasági területein a felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyíltárkos megoldás is elfogadható.

3. A zónaelőírások

4. §

A szabályzat zóna-tervlap mellékletei által meghatározott

a) rendeltetési,

b) építési,

c) környezetvédelmi,

d) értékvédelmi,

e) tilalmi és korlátozási zónákat

a tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

II. Fejezet
A rendeltetési zónák előírásai

5. §

(1) Szabályozási terv a város igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

- a) horizontális rendeltetési zóna
 - aa) a beépítésre szánt területen: lakó (L); vegyes (V); gazdasági (G) és különleges (K)
 - ab) a beépítésre nem szánt területen: közlekedési és közmű (Kö); közpark (Z); erdő (E); mezőgazdasági (M); vízgazdálkodási (vízügyi) (V); természetközeli terület (Tk); különleges (K)
- b) vertikális rendeltetési zóna.

(2) Az egyes rendeltetési zónákon belüli, tervezettől eltérő, kialakult használat során, amennyiben az engedéllyel rendelkező jelenlegi rendeltetés nem illeszthető a tervezett rendeltetésbe, de az nem érinti hátrányosan a tervezett rendeltetést, a korábbi rendeltetés megtartható, annak épülete felújítható, az új övezeti előírások szerint bővíthető.

4. A lakózónák

6. §

(1) Kisvárosias lakóterület (Lk)

- a) Az építési övezet jellemzően a közepes laksűrűségű és közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló, de új beépítés esetén telkenként maximum 15 rendeltetési egységet magába foglaló (ebből max. 12 lakó rendeltetési egység), 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonként egy garázs nem számít bele. Rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani.
- b) Az építési övezet területén elhelyezhető:
 - ba) lakóépület,
 - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - bd) sportépítmény,
 - be) terepszint alatti személygépjármű tároló.
- c) Az építési övezet területén kivételesen elhelyezhető:
 - ca) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - cb) szálláshely szolgáltató épület,

- cc)* igazgatási rendeltetésű épület.
 - d)* Az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el:
 - da)*üzemanyagtöltő állomás,
 - db)*parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - dc)* önálló, a terepszint felett elhelyezett fedett – zárt gépkocsi tároló.
- (2) Kertvárosias lakózóna (Lke)
- a)* A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. Lakás rendeltetésénél az 1 lakásra jutó telekhányad legalább 750 m² legyen. A 750 m² telekterülettől kisebb kialakult telken legfeljebb egy lakás, valamint a telek területén kialakítható, második rendeltetési egység építhető.
 - b)* A zóna területén elhelyezhető:
 - ba)*lakóépület,
 - bb)*a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - bd)*a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
 - c)* A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
 - ca)* szálláshely szolgáltató épület 10 férőhellyel, és 11-40 férőhellyel abban az esetben, ha az adott építési telek területe legalább 4.000 m²,
 - cb)* sportépítmény,
 - cc)* üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon (oldalakon) min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével,
 - cd)* mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon (oldalakon) min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével.
 - d)* A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:
 - da)*szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - db)* egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - dc)* parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - dd)*üzemanyagtöltő,
 - de)* sportépítmény,

- df)* a lakóépületet (mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét) a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
 - dg)* takarmánytároló építmény,
 - dh)* terepszint alatti gépkocsi tároló,
 - di)* a terepszint felett 2 lakószinttől több szintet tartalmazó épület és építmény.
- e) 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.

(3) Falusias lakózóna (Lf)

- a) A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykereskedelmi, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló és legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. Két lakás csak akkor létesíthető, ha a rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 900 m². Ha az építési telek mérete kisebb, mint 1800 m², csak egy lakás, valamint a zóna területén kialakítható 1 darab második rendeltetési egység építése engedélyezhető.
- b) A zóna területén elhelyezhető:
- ba)* lakóépület,
 - bb)* a saját telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények,
 - bc)* a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bd)* kézműipari építmény,
 - be)* helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - bf)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- c) A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
- ca)* szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
 - cb)* sportépítmény,
 - cc)* üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon (oldalakon) min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével,
 - cd)* mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon (oldalakon) min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével.
- d) A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:
- da)* a lakóépületet (mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét) a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
 - db)* nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
 - dc)* a nem saját szükségletű állattartás végzéséhez csak az állattartási rendeletben meghatározottak szerinti mértékig lehet épületet építeni,

- dd)* parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e)* 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani. Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

5. Vegyes zónák

7. §

(1) Településközpont vegyes (Vt)

- a)* A zóna jellemzően több önálló, de maximum 20 (kivétel az önálló szállás-, vendéglátó, szolgáltató épület, ahol a rendeltetési egységek száma a zaj, rezgés, levegő-tisztaság zónahatárértékek telekhatáron történő betartása mellett maximum 50) rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A lakásonkénti egy garázs a rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
- ba)* lakóépület,
 - bb)* kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - bc)* igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - bd)* sportlétesítmény.
- c)* A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
- ca)* egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - cb)* parkolóház és benne nem önálló üzemanyagtöltő,
 - cc)* nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.
- d)* A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:
- da)* termelő kertészeti építmény,
 - db)* parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - dc)* önálló üzemanyagtöltő.

(2) Központi vegyes területű zóna (Vk)

- a)* A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
- ba)* igazgatási épület,
 - bb)* kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - bc)* egyéb közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetésű épület,

- bd)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - be)* sportlétesítmény,
 - bf)* többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó nem önálló üzemanyagtöltő,
 - bg)* a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, valamint más lakások, de csak a földszint feletti (emeleti) szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület nem lépje túl az épület bruttó szintterületének 10 %-át.
- c)* A zónában kivételesen sem helyezhető el:
- ca)* parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - cb)* önálló üzemanyagtöltő.

6. Gazdasági zóna

8. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)
- a)* A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 - b)* A zóna területén elhelyezhető:
 - ba)* mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - bb)* a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %-áig,
 - bc)* igazgatási, egyéb irodaépület,
 - bd)* parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - be)* sportépítmény.
 - c)* A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
 - ca)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás-vendéglátási épület,
 - cb)* egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (2) Gazdasági ipari terület (Gip)
- a)* Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a település-gazdálkodás, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági építmények (irodák, géptárolók, műhelyek) kiszolgálásához szükséges építményei helyezhetők el.
 - b)* Az építési övezet területén az a) pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.
 - c)* Az építési övezet területén kivételesen elhelyezhetők:
 - ca)* a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 5 %-a mértékig,
 - cb)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,

- cc) az egyéb gazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon (oldalakon) min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.
- d) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód is megengedhető, ha az építési telek utcafronton mért szélessége kevesebb, mint 25,0 méter és ha a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak, valamint a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az építmény magassága nem éri el 7,5 métert, akkor az oldalkert mérete 7,5 méterre csökkenthető (amennyiben az adott építési övezet megengedett max. építménymagasság normatív értéke meghaladja a 7,5 métert).
- e) A „Gip-51186X” jelű építési övezet területén az alkalmazott gyártási technológiához tartozó műtárgyak, vagy a kizárólag ezen technológiákat befogadó építmények, megengedett legnagyobb építménymagassága 30,0 méter is lehet.

(3) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:

- a) A Gk és Gip jelű gazdasági zónák területén, a közterületi határvonalon, valamint az övezeti határvonalon (más rendeltetésű övezettel közös telekhatár mentén) legalább 5,0 m szélességben 3 szintes növényállomány telepítendő, kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.
- b) Gazdasági területek azon építési telkein, ahol a szabályozási terveken építési hely van jelölve, ott a közterületi határ és az építési hely határvonala között az alábbi építmények helyezhetőek el kivételesen, 5,0 méter megengedett építménymagassággal, az építési helyen belül elhelyezett épületekkel össze nem építve:
- ba) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80 m² alapterületig,
- bb) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100 m² alapterületig.

7. Különleges zónák

9. §

(1) Különleges intézményi terület (KI, KIO)

- a) A terület a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- aa) KI jelű övezet a különleges (városi, vagy attól magasabb szintű) központi egészségügyi – szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület >10%-os beépítésével lehet számolni. Az övezetben a toronyszerű

építmények (típusai: harangtorony, kilátó, mászó fal), műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága max. 16,0 méter lehet.

- ab)* KIO jelű építési övezet a különleges (városi, vagy attól magasabb szintű) központi sportolási, szabadidős, rekreációs és strandolási-turisztikai, és kegyeleti-temetkezési intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület <10%-os beépítése lehetséges.
- b)* Az övezet/építési övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- c)* A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzítheti az egyes építési helyekre, és alövezetekre.

(2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (Kh): A zóna területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. A szilárd hulladék csak a válogatásszortírozás és továbbszállítás előtti ideiglenes tárolás ún. átmeneti területe, ahol a védőtávolságot nem igénylő tevékenység a környezetvédelmi előírások betartásával végezhető.

(3) Különleges közlekedési zóna (Kkö)

- a)* A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel.
- b)* A zóna területén elhelyezhetők:
- ba)* a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,
 - bb)* igazgatási, irodai épületek,
 - bc)* oktatási, egészségügyi épületek,
 - bd)* sportépítmények,
 - be)* nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi épület.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület NATURA 2.000-es természet megőrzési terület (Kb)

- a)* A különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- b)* A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- c)* A területen elhelyezhető épületek engedélyezésekor az eljárásba be kell vonni az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget.

(5) Különleges garázs terület (Kg)

- a)* A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

- b) Az épületek kialakítása minimum 30°-os hajlásszögű magastetővel lehetséges.
- c) Az övezetben kerítés nem építhető.
- d) Az övezetben meglévő garázsépületek csak egy épülettömegben újíthatók fel. Magastető kialakítás és homlokzati változás is csak együtt végezhető.

(6) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

- a) A beépítés módja szabadonálló, telepszerű.
- b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.
- c) Az alakítható legkisebb telekterület kialakult állapotnak megfelelően
- d) A létesíthető maximális építménymagasság 3 méter.
- e) A minimum zöldfelületi fedettség a telken 40%.

(7) Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü)

- a) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, kis- és nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- b) Az övezetben elhelyezhető energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység rendeltetésű építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor. Lakó rendeltetésű épület önállóan, az övezetben nem helyezhető el.
- c) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- d) Az övezet építési telkein belül az ingatlan határ mentén, legalább háromszintes növényállomány telepítése szükséges, min. kétsoros fasor telepítésével. Kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.
- e) Az övezetben pince szint létesíthető. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- f) A technológiához kötődő toronyszerű építmények - például tartályok, silók - (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi a rendeltetéshez kapcsolódó toronyszerű építmény) esetében a maximum megengedett építménymagasság 20,0 méter.

(8) Különleges közműterület (Kk)

- a) A Kk jelű építési övezetek a jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterületek - például átemelő, gázfogadó, vízmű - (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterület) elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezet telkein csak a rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el.
- c) Az építési övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
 - ca) A beépítés módja szabadonálló, telepszerű.
 - cb) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.
 - cc) Az alakítható legkisebb telekterület az adottságoktól függően, kialakult állapotnak megfelelően.
 - cd) A létesíthető maximális építménymagasság 12,5 méter.
 - ce) A létesíthető minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni a szabályozási lapon.
 - cf) A szabályozási tervlapon jelölt minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni.
 - cg) A minimum zöldfelületi fedettség a telken 40%.

(9) Különleges állatmenhely övezete (Ká): Az övezetben állattartáshoz kapcsolódó építmények, épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el. Az emberi tartózkodásra szolgáló épületek maximum 300 m nettó alapterülettel helyezhetőek el. Az építési telek határai mentén legalább egysoros fasort, kell telepíteni.

(10) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények – például portaépület, szociális épület, raktár - (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi a rendeltetéshez kapcsolódó építmény) helyezhetőek el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.

8. Közlekedési zónák

10. §

(1) Általános közlekedési zóna (KÖá)

- a) A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b) A zóna területén elhelyezhetőek:
 - ba) az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.

- bb)* a tömegközlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 2%-os beépítésével és legfeljebb 4,5 méter építménymagasságával. A fentiekén túl közlekedési területre újabb szabályozásig épületet elhelyezni tilos.
- bc)* A kis-és a kertvárosias lakóterületek kiszolgáló útjai lakó-pihenő övezetek is egyben, melyeket ennek megfelelően kell kialakítani.
- bd)* Az országos fő- és a mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.
- be)* A 49-es főút területén a burkolat két oldalán min. 10-10 m szélességű, a gyalogos járdát is magában foglaló zöldfelületet, ún. zöldfolyosót kell kialakítani.

(2) Kötöttpályás (vasúti) közlekedési zóna (Köv)

- a)* A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- b)* A zóna területén a vasútüzemi tevékenységhez, a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési, biztonsági és környezetvédelmi célú építmények, valamint a közlekedési területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez is kapcsolódó egyéb kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek, és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- c)* A zóna területén a telek beépítettsége maximum 2% lehet.

(3) Jelentős kiterjedésű burkolt felületek zónában (Köb) elhelyezhetőek:

- a)* a zóna területén vegyes forgalmú út, önálló parkoló a díszter a szabályozási terv szerinti helyeken közlekedési és kertépítészeti engedélyes terv szerint kialakítható. A zóna területén a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöldfelületei és kertépítményei megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkolaton más-más színnel jelölhetők.
- b)* A városszerkezeti védelem alatt álló területen kialakítandó vegyes forgalmú út, önálló parkoló és díszter engedélyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét be kell szerezni.

(4) Az M49 gyorsforgalmi út kiépítésével érintett területen a KÖ-M49 jelű övezet az M49 gyorsforgalmi út területe.

9. Zöldterületi zónák

11. §

(1) Pihenő park (városi park) területe (Z-kp)

- a)* Az övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények – például sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter - (példálózó felsorolás, ide

értendő valamennyi a rendeltetés kapcsolódó építmény) vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények, nyilvános wc, szabadtéri színpad, szabadtéri bemutató és rekreációs építmény helyezhetők el, kivétel a Hősök tere, a Petőfi tér és a Kölcsey tér, valamint a Színház és környezete, ahol tornapálya, játszótér nem alakítható ki.

- b) Az övezetben épület max. 2%-os beépítettséggel, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- c) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, és vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- d) A pihenő park területét úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival megközelíthető és használható legyen.

(2) Szabadidőpark (városliget) zóna (Z-sz)

- a) A zóna szabadidőparkok és városi liget elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények például sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi a rendeltetéshez kapcsolódó építmény)
- c) Vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.
- d) A zóna területén épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Közhasználat elől elzárt rész csak a terület fenntartásához és rendeltetéséhez szükséges épületek elhelyezése céljából alakítható ki, legfeljebb a terület további 5 %-án.

10. Ültetési kötelezettség

12. §

(1) A zaj-, rezgés-, valamint táj - és településképi okokból - beültetési kötelezettséget állapít meg a telek szabályozási tervben meghatározott részére vonatkozóan. A telek rendezési tervben előírt mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

(2) Más elírás hiányában a beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállományt kell ültetni 10 méteres szélességben.

(3) A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon készített engedélyezési terveknek kertépítészeti munkarészt is tartalmazni kell.

(4) A kiöregedett, elpusztult növényzetet pótolni kell.

(5) A beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész, a telekre meghatározott minimális zöldfelületének részét képezi.

11. Telken belüli kötelező zöldfelületek

13. §

Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyeken és méretben, az alábbiak szerint kell:

- a) Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, kell kialakítani gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek esetén. Egyéb területeken legalább kétszintes növényállomány szükséges, egysoros fasor telepítésével.
- b) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

12. Erdő zónák

14. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

- a) A zóna védőerdők, a védett és a természeti területen lévő erdők területe.
- b) A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

- a) A zóna a Kraszna folyó Ny-i oldalán lévő közpark zónához kapcsolódó közcélú erők területe (Majális domb).
- b) A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 50.000 m² területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, vízfelületeket, pihenőhelyeket, esőbeállókat, illemhelyeket az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.
- c) Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építmények elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépíthető terület ötszörösét.
- d) Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

- a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak. Gazdasági erdő az általános mezőgazdasági területen mindenhol létesíthető, telepítési és üzemeltetési terv szerint.
- b) A zóna területén a 100.000 m²-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.
- c) Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

13. Mezőgazdasági zónák

15. §

(1) Mezőgazdasági kertes terület (Mk)

- a) Az övezetben a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
- b) Az övezet területén a jelen rendelet 14. §-a szerinti, valamint a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, és lakóépületek, azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:
 - ba) A 720 m² -t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - bb) A 720-1.500 m között területnagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - bc) Az 1.500 m² -t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
 - bd) lakóépület csak a legalább 3.000 m területű telken helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös, vagy kert művelési ágú, és a lakóépület használatba vételéig legalább a részleges közművesítés feltételei biztosíthatóak.
 - be) Szántó, gyeperő, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %-át, és a beépített terület a 300 m² -t sem. Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de nem több, mint 150 m² építhető be.
- d) Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel. A lakóépület az építési hely utca felőli 30 m mélységű, míg a gazdasági épületek ezt követően helyezhetők el.
- e) Újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, és legfeljebb egy hasznos lakószintű lakóépület, és legfeljebb 6,0 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- f) Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is épül, és elhelyezhető, továbbá csak a lakóépület építését követően és a mögött, az alábbiak szerint:
 - fa) a 3.000 m² -t el nem érő területű telken állattartó építmény nem helyezhető el,
 - fb) a 3.000-5.000 m² közötti területnagyságú telken max. bruttó 100 m² alapterületű állattartó építmény helyezhető el,
 - fc) az 5.000-10.000 m² közötti területnagyságú telken max. bruttó 200 m² alapterületű állattartó építmény helyezhető el,
 - fd) a 10.000 m² -t meghaladó területű telken max. bruttó 600 m² alapterületű állattartó építmény nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKO)

- a) A zónába jellemzően a természeti védelem által érintett, és a Kraszna-Szamos-közi árapasztó területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el. Lakó és gazdasági épületet és építményt az árapasztó területén elhelyezni nem lehet. Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - ba) szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel,
 - bb) szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de maximum 500 m² nettó területtel,
 - bc) nádas és vízállás/vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a folyó árterére eső nem mentett, a Kraszna Ny-i partjától 1.000 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén/művelési ágú telken, és telekrészen nem helyezhető el épület.
- c) Új lakóépület:
 - ca) Szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - cb) Rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
 - cc) Szántó, gyepek, nádas, vízállásos/vagy időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a folyó árterére eső nem mentett, a Kraszna Ny-i partjától 1.000 m-re, valamint az országos ökológiai hálózatterületén/terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el
- d) A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
- e) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet, a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 150 m² -t foglalhat el.
- f) A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 20 %-os lehet
- g) Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- h) A zóna területén elhelyezhetőek:
 - ha) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
 - hb) a köztárgyak,
 - hc) a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(3) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónába eső telkeken - kivéve az ökológiai hálózat és a Kraszna Ny-i partja és a belterület közé eső, a parttól 1.000 m-en belüli nem mentett, időszaki vízállásos, vagy az árvíz veszélyeztette területeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető - a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
- ba) Gazdasági épületek: szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár. Szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár. Rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
- bb) Lakóépület: szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár. Szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár. Rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 20 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- d) Építmény- magassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- e) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe nem lehet nagyobb, mint 3.000 m², és a telekterület 20%-a. A tanyaudvar utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- f) A zóna területén sem a gyorsforgalmi út építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- g) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

14. Vízgazdálkodási zóna

16. §

(1) A zóna területébe a folyók, az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.

(2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad az alábbiak figyelembe vételével. Az árapasztó területén és a Kraszna nem mentett Ny-i területsávjában:

- a) Horgásztanyák elhelyezésére szolgáló telekrész újonnan nem alakítható ki.
- b) a Kraszna K-i oldalán létesítendő árapasztó területét új gáttal kell biztosítani.
- c) A Krasznán a meglévő fahidat fel kell újítani, és a terv szerinti új hidat ki kell építeni.
- d) Az árapasztó területére, és a Kraszna Nyi-i oldalára vezető két külterületi utat ki kell építeni, erre területet kell biztosítani a szabályozási terv szerinti méretben.

15. Természetközeli terület

17. §

(1) A természetközeli területek:

- a) mocsár,
- b) nádas,
- c) karszt bokorerdő,
- d) sziklás terület.

(2) A természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

16. Vertikális rendeltetési zóna

18. §

(1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú funkciókat kell telepíteni.

(2) A közhasználatú épületrész és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

17. Az építési zónák előírásai

19. §

(1) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.

(2) A városépítészeti karakter szerinti

- a) városközponti,
- b) polgárvárosi,

- c) kertségi,
- d) külsőségi, és
- e) egyéb karakterű zónákat a rajzi mellékleten rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

18. A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

20. §

(1) A 19. § (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, és átalakításra tervezett, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot az 5. melléklet táblázatai határozzák meg.

(2) A sarok és az átmenő telek beépítettsége:

- a) zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén +25 %-kal növelhető, de az újonnan alakított teleknél csak akkor, ha a területe nem éri el az előírt legkisebb új telek területének a kétszeresét,
- b) szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 10 %-al növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.
- c) Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekmélységig az 5. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban megállapított érték +3 m.

(3) Az így megnövelhető beépítettség azonban nem haladhatja meg:

- a) lakózóna esetén a 65 %-ot,
- b) gazdasági zóna esetén a 50 %-ot,
- c) különleges zóna esetén a 40 %-ot.

(4) A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona-fedettségű területek (például: gépkocsi parkolók) 20 %-ban beszámíthatók.

(5) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint annak megfelelően szabályosan alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, és telekalakítást végezni:

- a) ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (épületek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a már magastetős épület tetőtér-beépítését, ami a meglévő építménymagasság megtartása mellett megengedhető, valamint a lapostetős többszintes tömbtelkes (úszótelkes) beépítésű lakóépületet, amely elsősorban alacsony hajlású lapostetős

formában +1 szinttel bővíthető, az egyéb szabályok betartásával. Ebben az esetben az újabb 1 szint építéséhez szükséges lift építhetőségéhez, amennyiben arra épületen belül nincs lehetőség, akkor az épület telke a tömbtelek méretéből lépcsőházanként 3 x 3 m-es területtel bővíthető, a telken belüli gépjármű elhelyezést azonban biztosítani kell, mely a terepszint alatti épületben engedélyezhető, fölötte a telek zöldfelületét vissza kell állítani. Ha az épület (épületek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és ekkor az (1) bekezdés előírásait kell rá alkalmazni.

- b) ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terv alapján történő közterületi határ rendezését kivéve - tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c) ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket, kivéve az a., pontban említett többszintes-tömbtelkes beépítést, ahol az előírt építménymagasság ebben az esetben +3 m-el növelhető. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és rá az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

19. A kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

21. §

(1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken az adottságoktól függő 0 jelű építési övezeti paramétereit sajátos előírások - jelen rendelet IV. Fejezetében rögzített előírások hiányában - az Étv. 18. § (3) bekezdése szerintieket alkalmazva az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel - kialakult adottságok jellemzők és egyéb országos érvényű előírás alapján az építési hatóság állapítja meg.

(2) A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni az 5. melléklet 3. pontjába foglalt táblázat keretei között.

(3) Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 4. falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 6. teleknagyság kódhoz tartozó telekméreteket kell megtartani az 5. melléklet 2. pontjába foglalt táblázata szerint.

20. A városközponti karakterű zóna előírásai

22. §

(1) A zónába a városközponti karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.

(2) Ha a sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek utcafronti homlokvonalán utcával párhuzamos gerincű magastetős, legalább 7,5 m és legfeljebb 15 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes beépítésével (telekhatártól telekhatárig). A 15 m maximális építménymagasság csak a tömb jellemzően (legalább 75%-ban) beépült még üres, be nem épített telkein és csak akkor alkalmazható, ha az illeszkedés miatt az városképi szempontból szükséges, vagy a 20. § (5) bekezdés a) pontjának alkalmazása válik szükségessé. Tetőtérben csak maximum 1 hasznos szint alakítható ki.

(3) Újonnan, ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik előkert nem alakítható ki. Az új épület utcai homlokvonala azonban az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek hátsókertje irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(4) Újonnan nyeles telek nem alakítható ki. Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe 450 m²-nél, mélysége 25 m-nél kisebb nem lehet.

(5) Az új építményeket zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni. A telken legfeljebb egy fő-, és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, utcával párhuzamos gerincű nyereg tetővel kell lezárni, tűzfalas vagy csonkakontyolt kialakítással, melyet a telekhatártól mért maximum 30 méter mélységig lenyúló oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 m tényleges homlokmagasságú szárny követhet. A melléképület maximum 4,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.

(6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

(7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén /kivételesen a lakás rendeltetés, ahol a lakáshoz tartozó 1 darab gépkocsi elhelyezést telken belül kell megoldani/ az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Közterület felé garázskapu nem nyílhat.

(8) A terepszint alatti építményben elhelyezett teremgarázs vagy teremparkoló, ha a szomszédos telek beépítését nem korlátozza,

(9) Abban az irányban nem kell a szomszédos terepszinthez képest „magasabbra” alakítani jelen telek terepszintjét, akkor a telek teljes területét ki lehet jelölni, feltéve, ha a terepszint feletti területe zöldfelületként alakítható ki, valamint a telekre zárt sorú beépítési mód a jellemző.

(10) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop. Az épület utcai, vagy közterület felől látszó homlokzatán 1 m²-t meghaladó (egyenként és összesen) reklám csak építési engedély alapján és csak 3 m fölötti magasságban helyezhető el. Az épület utcai homlokzatának 2%-át az épületen elhelyezhető összes reklámfelület nem haladhatja meg. Tető, tető-felépítmény, torony reklámozásra nem alkalmazható, nem vehető igénybe.

(11) Városközponti karakterű területen minden közművezeték csak a terepszint alatt építhető, a meglévők azok rekonstrukciójakor csak a terepszint alá helyezve engedélyezhetők.

(12) Átmenő telkeknél:

- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.
- b) Gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető.
- c) Azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

(13) Az övezetben utcafronton megjelenően csak természetes anyagú és hagyományos szerkezetű kapuk létesíthetők, ipari jellegű szekcionált, vagy felnyíló kapu nem tervezhető.

21. A polgárvárosi karakterű zóna előírásai

23. §

(1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgárvárosi karakterű területek tartoznak.

(2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán legalább a kialakult állapottal egyező, és legfeljebb 10,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, kivételt képezhet a védett épület meglévő építménymagassága irányába, de maximum $\pm 1,5$ m-el engedélyezhető eltérést.

(3) Ha szabályozási terv másként nem rendelkezik újonnan előkert nem alakítható. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(4) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 200 m²-nél, mélysége 20 m-nél kisebb nem lehet.

(5) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, az új építményeket a zárt sorú-általános, vagy a zárt sorú keretes beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Szélessége legfeljebb a homlokvonal 1/3-a lehet, de nem több, mint 6,0 m. Az épületek közötti távolság ilyen esetben bármekkora lehet, ha azok az I-III. tűzállósági fokozatba tartoznak, és az egymást átfedő homlokzatok közül legalább az egyik tűzfal, és a másik homlokzaton helyiségenként 0,4 m nyílófelületnél nem nagyobbak a meglévő, vagy átalakítható nyílászárók.

(6) A telken legfeljebb egy fő-, és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel kell lezárni, tűzfalaz vagy csonkakontyolt kialakítással, melyet a telekhatártól mért maximum 30 méter mélységig lenyúló oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 m tényleges homlokmagasságú szárny követhet.

(7) A melléképület maximum 4,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, - a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.

(8) A telek beépítésének feltétele a használatba vételig biztosítható teljes közművesítettség.

(9) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjárműtárolót az épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni, közterület felé garázs nem nyílhat.

(10) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületbe az be nem nyúlhat), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m -es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(11) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységként közbenső telken legalább 150 m², sarok- vagy átmenő telken legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, melyből 50, és 40 m² a telek be nem építhető részébe tartozik. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egység.

(12) Polgárvárosi karakterű területen minden közművezeték csak a terepszint alatt építhető, a meglévők azok rekonstrukciójakor csak a terepszint alá helyezve engedélyezhetők.

(13) Átmenő telkeknél:

- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.
- b) Gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető.
- c) Azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

(14) Az övezetben utcafronton megjelenően csak természetes anyagú és hagyományos szerkezetű kapuk létesíthetők, ipari jellegű szekcionált, vagy felnyíló kapu nem tervezhető.

22. A kertvárosi karakterű zóna előírásai

24. §

(1) A zónába a kialakult és nem kialakult kertvárosi karakterű területek tartoznak.

(2) A zóna területén újonnan legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, és maximum 6,5 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.

(3) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe zárt sorú-általános beépítési mód esetén legalább 450 m², egyéb alkalmazható beépítési mód esetén legalább 600 m² legyen.

(4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, oldalhatáron álló, vagy zárt sorú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak 1 db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db épület helyezhető el.

(5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, és a tömboldalon kialakult jellemző (attól maximum $\pm 1,5$ métert eltérve), míg új beépítésre szánt területen 5 m előkertet kell elhagyni, melytől tömbönként egységesen a telkek hátsókertje irányában +3 m-el el lehet térni. Új kertvárosias karakterű zónában magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge elsősorban $20-42^\circ$ lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30° , maximum 45° lehet. Ettől eltérő hajlásszögű magastetőt, vagy lapostetőt csupán település (utca) képi illeszkedés céljából szabad építeni, ennek szükségességét a főépítész igazolja.

(6) A telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.

(7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.

(8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsitároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállattartó épület legfeljebb 15 m beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, és a telek beépíthető területének az 50%-át.

(9) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lóghat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2 -es vetülettel, kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(10) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 200 m^2 telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m^2 nettó épület-szinterület egy rendeltetési egységnek számít.

(11) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

23. A külsőségi karakterű zóna előírásai

25. §

(1) A zónába a külsőségi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.

(2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek, valamint legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, és legfeljebb 7,0 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el. Lakó rendeltetési zónában telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb kétlakásos és két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(3) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 900 m² legyen.

(4) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Új külsőségi karakterű zónában magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult (két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve), de minimum 30°, maximum 45° lehet.

(5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, és a tömboldalon kialakult jellemző, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkertet kell elhagyni, melytől tömbönként egységesen a telkek hátsókertje irányában +3 m-el el lehet térni. A 14 m-nél szélesebb telkek beépítésénél legalább 6,0 m, a 14,0 m-től keskenyebb építési telkek beépítésénél pedig legalább 4,0 m, ha az építménymagasság a 4,0 m-t nem haladja meg. 4,0 m-től nagyobb építménymagasság esetén az övezetben építhető legmagasabb építmény mértéke.

(6) A telek beépítésének feltétele 900 m² -től kisebb telekterület esetén a használatba vételig biztosított teljes közművesítettség, egyébként a részleges közművesítettség.

(7) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1.000 m²-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható. A telek 2.000 m² feletti része a beépíthetőség mértékébe már nem számítható be.

(8) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 25 m mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határtól mért 40-60 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60 m mélységű zónában bárhol elhelyezhetők.

(9) A gépkocsi elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.

(10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető.

(11) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 15 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

24. Az egyéb karakterű zóna előírásai

26. §

(1) A zónába az előzőekben nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági és a különleges, és egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak.

(2) A beépítés feltétele a települési területen a teljes, egyébként a részleges közművesítettségnek a használatba vételig történő biztosítottasága, és a szakhatóságok által elfogadott módon a közműpótló alkalmazása.

(3) A gépkocsi parkolást a települési területen a vegyes és a különleges rendeltetési zónák esetén az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerint, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken belül kell biztosítani.

(4) A zónába eső lakótelepi területeken

- a) a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi tömbtelek területére kell értelmezni az előírásokat,
- b) az úszótelek határait túllépő építés csak az akadálymentesítéshez és a lapostetőre történő lehetséges ráépítés miatt szükséges, az épületen, vagy az úszótelek területén belül el nem helyezhető külső lift építéséhez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető,
- c) magastető építése és a tetőtér-beépítés csak akkor engedélyezhető, ha legalább a telektömb területén a szervezett megvalósítása, és a szükséges gépjármű-elhelyezés a tömbtelek területén a zöldfelület csökkentése nélkül biztosított.

(5) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában 3,5 m építménymagasságot meg nem haladó portaépület és kerékpártároló az előkertben is elhelyezhető. Az általuk elfoglalt beépített terület legfeljebb bruttó 80 m² lehet.

(6) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladékártály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

25. Az építési zónák általános előírásai

27. §

(1) A jelen rendelet IV. Fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) az 5. melléklet 1–4. pontjában foglalt táblázatainak számszerű előírásait bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), és módosíthatja azokat.

(2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.

(3) Az előírt építménymagasság értéket - ha sajátos előírás másként nem rendelkezik - az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(4) Ha sajátos előírás, és egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,

b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 30 cm,

c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 60 cm lehet,

a homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának 1/4 részét.

(5) Épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé legfeljebb 120 cm lehet. Ez alól kivétel az eresz, az előtető és az áttört korlátú erkély.

(6) Az épületeken elhelyezett reklám-, információs táblák felülete legfeljebb 2 m² lehet, összes felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat felületének a 2 %-át. Tetőn reklám nem lehet.

(7) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.

(8) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építménymagasságú épületeknél:

a) 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m -nél, az át nem alakítható meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb,

b) 2,0 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat tűzfal, és a másik homlokzaton nincs nyílás, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi.

(9) Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét, valamint a legalább 75 %-os lombkorona-

fedettséggel fásított területeket 20%-ban a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.

(10) Az országos előírás szerint fásított parkolók területének 10%-át a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.

(11) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(12) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

(13) Ha az építési hely szélessége 4 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.

(14) Melléképület és rámpa az előkertben és az oldalkertben nem helyezhető el.

(15) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.

(16) Ha előkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m-re legyen.

(17) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő és azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a tervlap a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.

(18) Szabálytalanul beépített építési telken új építési engedély csak úgy adható, ha az érvényes rendezési tervnek megfelelő építési területen az épület fenntartása mellett az új épület a jogszabályoknak megfelelően megépíthető.

(19) Az építési helyen kívül álló vagy azon túlnyúló épület, épületrész rendeltetése csak abban az esetben módosítható, ha a módosításhoz nem szükséges építési engedélyhez kötött építési munka végzése. Az ilyen épületen az életveszély elhárítását és folyamatos karbantartásához szükséges munka végezhető el. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön méretükben és megjelenésükben újra építhetők, rendeltetésük módosítható.

(20) A város bármely építési zónájában az utcafrontra tervezett gépészeti berendezéseket - például: klíma kültéri egység, napkollektor - (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi a utcafrontra tervezett gépészeti berendezés) csak építészet elemmel takart módon szabad megvalósítani. Kondenzvíz közterületre nem vezethető.

(21) Társasházak homlokzat felújítását az épület egységes homlokzati megjelenésének figyelembevételével, az eredeti homlokzati struktúra meghagyásával, vagy azzal egyenértékű módon lehet végezni.

(22) Építési telkek terepalakítási szabályai:

- a) Az építési telken, tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés létesíthető amennyiben a tervezett létesítmény telepítése ezt műszakilag indokolja.
- b) Eltérő terepszintű szomszédos telkek között, a közös telekhatárok mentén saját telken belül a szükséges mértékig támfal létesíthető, amely nem akadályozhatja a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát, az építmények állékonyságát.
- c) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre. A tereprendezés során a szomszédos épületektől számított 1,0 m-es sávban, ha az eredeti terepszint megváltoztatásra kerül, az ott keletkező csapadékvizet a terepalakulatot megváltoztató ingatlantulajdonos köteles elvezetni.
- d) Nem tekinthető „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely a biztonságos és elégséges vízrendezésen túl, a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottnál – magasabb épület kialakítását eredményezheti.
- e) Szükséges mértékűnek minősül a telek egészének vagy egy részének mély fekvése és a telek lejtős felszíne miatti szükséges terepalakítás. A tereprendezést minden esetben úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne alakuljanak ki.

III. Fejezet

A környezetvédelmi zónák előírásai

26. A zaj elleni védelem zónái

28. §

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó telkének határán nem haladja meg a zónára vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.

(2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:

- a) csendes zóna: a kórház, a temetők, közparkok és a szabadidős területek, a víztározó – árapasztó és a hozzá kapcsolódó különleges intézményi területek,
- b) átlagos érzékenységű zóna: minden más települési terület,

- c) nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

27. A levegőtisztasági védelmi zóna

29. §

(1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.

(2) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.

28. Az értékvédelmi zóna előírásai

30. §

(1) A zóna területe: Kossuth utca páros oldala 2-60 házszámig, páratlan oldala 1-25-ig, továbbá Kossuth tér teljes területe, Rákóczi utca páros oldalon 2-től 8-ig, páratlan oldalon 1-15 ig.

(2) A zóna telkein legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet. A főépülethez csatlakozó, telekhatárra épülő hátsó épületszárny az utcai telekhatártól a telek hosszának 60%-áig építhető. Az oldalhatárra épülő homlokzat magassága legfeljebb 4,5 méter lehet. A telek felé néző homlokzatok magassága 7,5 méter lehet maximum. A melléképület a zárt sorúan beépített főépület mögött helyezhető el, a hátsó épületszárny elhelyezésének megfelelően, de a telek felé néző homlokzatok magassága maximum 6,5 méter lehet. A hátsó épületszárny és a melléképület telepítésénél minimum 6,0 méter oldalkertet kell tartani

(3) A (2) bekezdésben rögzített előírásokat, valamint az előírt építménymagasság alsó korlátját a hatályos szabályozási terv szerinti 3165, 3166/1, 3166/2 és 3150/2 hrsz-ok esetén nem kötelező betartani.

IV. Fejezet

A tilalmi és korlátozási zónák előírásai

29. Tilalmi zónák

31. §

(1) A közcélú tilalmi zónába eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.

(2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az őket érintő szabályozási terv jóváhagyásáig, de az elrendeléstől legfeljebb 3 évig tartóan változtatási tilalom alatt állnak.

30. Korlátozási zónák

32. §

(1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken és telekrészekben szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.

(2) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában is (a szélső vágánytól számított 50 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4) Az elővásárlási korlátozás zónájába eső telkekre, telekrészekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósulása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn.

(5) A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:

- a) Kraszna folyó esetében (a nem mentett oldalon a mentett oldallá változásig, - töltésépítés, egyéb műszaki beavatkozás megvalósításáig -) 1.000-1.000 m,
- b) a csatornák esetében 30-30 m-en belül eső telkeken és telekrészekben épület nem helyezhető el.

(6) A Szabályozási terven jelölt megszüntetendő vezetékeket a terület tervezett igénybevétele előtt ki kell váltani, vagy meg kell szüntetni.

(7) A közigazgatási területen belül lévő vízfolyások, csatornák közvetlen környezetében a telkeken folytatott tevékenységek, építkezések, beruházások tervezésekor figyelemmel kell lenni a parti sávra és azok előírásaira.

31. Különleges korlátozási előírások a Honvédelmi Minisztérium építményeinek védőtávolságaihoz

33. §

(1) A HM építményei Mátészalkától északi irányban Ópályi területén az 1201 és 0146 hrsz-ú ingatlanokon találhatóak, ezek védőtávolságaikkal érintik a város területét.

(2) Az objektum középpontjától 500 méter sugarú körön belül nem lehetnek fák, bokrok a területnek teljesen síknak kell lennie.

(3) Az objektum középpontjától mért 1.000 méter sugarú körön belül:

- a) nem létesülhet nagy forgalmú út, villamosított vasút, repülőtér, helikopter leszállóhely, nagyfeszültségű távvezeték,
- b) nem keletkezhet nyílt vízfelület (pihenőtó, bányató),
- c) a bányászati tevékenység során maximum 30 x 60 méter sugárirányú vízfelület keletkezhet ideiglenesen, mely a jelzett nagyság elérése után azonnal, vagy a művelés során folyamatosan betöltésre kell, hogy kerüljön,
- d) a megadott középponttól mérve nem lehet 3 foknál magasabb kiemelkedő tereptárgy, építmény (500 m-nél 26,2 m magas, 1.000 m-nél 52,4 m magas),
- e) egyáltalán nem lehet fém drótkerítés, elektromosan vezető anyagból készült berendezés, fém konstrukciójú épület, futószalag, kotrógép. (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi fém konstrukciójú építmény berendezés),
- f) maximum 15 m hosszúságú futószalag és kotrógép üzemelhet.

(4) A középponttól mért 1-1,5 km sugarú körök közötti területeken:

- a) a bányászati, vagy más tevékenység során újonnan keletkező tavak nem lehetnek 100 x 150 m-nél nagyobbak, összefüggő vízfelületet nem alkothatnak, ezért őket egymástól legalább 5 m szélességű védőgáttal kell elválasztani,
- b) a keletkezett tavak előtt az objektum felé minimum 1,5 m magas védőtöltést kell létesíteni,
- c) maximum 20 m hosszúságú futószalag és kanalas kotrógép üzemelhet.

(5) A középponttól mért 1,5-2 km sugarú körök közötti területeken:

- a) maximum 30 m hosszúságú futószalag, és kanalas kotrógép üzemelhet,
- b) nem lehet 5 ha-nál nagyobb halastó, ipari üzem, fémből vagy vasbetonból készült építmény, például: víztorony, épület (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi fémből vagy vasbetonból készült jelentős építmény).

MÁSODIK RÉSZ ELŐÍRÁSOK ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

V. Fejezet Egyéb előírások

32. Közlekedési előírások

34. §

(1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

(2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, és a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Mátészalka Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján helyezhető el.

(3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni. Parkolóház (mélygarázs) – ahol azt a jelen rendelet nem tiltja - hatásvizsgálattal létesíthető.

(4) A közlekedés célú közterületeken a szabályozási tervlapon e célra kijelölt helyeken az OTÉK 39. § előírásának betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok nem, de a közterület (annak mértékéig, és a telek szélessége mértékéig) mellett lévő telek tulajdonosa és használója részére mobilan elhelyezett, ideiglenes kiülő terasz engedélyezhető.

(5) Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.

(6) Az országos fő- és mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.

33. Általános közmű előírások

35. §

(1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:

- a)* a vízellátás,
- b)* a szennyvízkezelés,
- c)* a csapadékvíz-elvezetés,
- d)* a földgázellátás,
- e)* a távhőellátás,
- f)* a kábel-televízió,
- g)* a távközlés létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és a felhasználásáról gondoskodni kell.

(4) Beépítésre szánt területeken, ahol a vezetékes közművek kiépültek, azokra 2 éven belül rá kell kötni.

(5) A közterületre eső feleslegessé vált közművek - ha telek közterületi besorolása megszűnik - elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

34. Ágazatonkénti közmű előírások

36. §

(1) Vízellátás:

- a) A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- b) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.

(2) Vízelvezetés:

- a) A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m.
- b) Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak az illetékes hatóságok által előírt megfelelő kezelés után engedhető be.
- c) Falusias lakóterületen a csapadékvíz burkolt medrű, nyílt árokkal is elvezethető.

(3) Hír- és távközlés:

- a) Városképvédelmi szempontból a távközlési hálózatokat, valamint ezek kiszolgáló berendezéseit - például szerelvény szekrények - (példálózó felsorolás, ide értendő valamennyi a rendeltetés kapcsolódó építmény, berendezés) a 4. melléklet szerinti térképen ábrázolt területeken alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékeket közös oszlopsorra kell helyezni, és közös oszlopsoron kell azokat vezetni.
- b) Távközlési építmények telepítésénél a településképvédelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a városi főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.
- c) Lakó, vegyes, különleges és kereskedelmi-szolgáltató területen, valamint az elsőrendű főutaktól 500 m-en belül hírközlési torony nem építhető.

35. Zöldfelületi előírások

37. §

(1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületeként jelölt lakótelepi közkertek nem csökkenthetők. Alattuk azonban a terepszint alatti építményekre vonatkozó szabályok betartásával teremgarázs, teremparkoló kialakítható, a terepszint fölé max. 1 m magasságig kiemelkedő módon úgy, hogy fölötte min. 0,5 m földtakarással és a terepszintről lépcső nélkül megközelíthetően és járhatóan zöldfelületet kell visszaállítani.

(2) A tervezett épület alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (például: kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.

(3) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

36. Általános környezetvédelmi előírások

38. §

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj, rezgés és légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti, a telekhatáron számítandó – a vonatkozó jogszabályokban előírt – kibocsátási határértékeket.

(2) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati, és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembe vételével engedélyezhető. Lakó- és mezőgazdasági kertes rendeltetési övezetben csak az állattartási rendelet szerinti „saját szükségletnek megfelelő mértékű” állattartásra szolgáló fajtájú és nagyságú állattartó épületek helyezhetők el. Ezek távolsága a lakóépülettől (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-től, más haszonállat esetében 10,0 m-től, trágya- és trágyalétároló esetében 12,0 m-től kisebb nem lehet. A védendő szőlőhegyi tájhasználatú területen (szőlőskert) állattartás nem engedélyezhető.

(3) A korábbi szeméttelep rekultivációja után lakossági /nem veszélyes/ hulladék elhelyezésére - átmeneti tárolására alakítható ki a vonatkozó előírások betartásával.

(4) Döngkút a város területén nem helyezhető el.

(5) A szabályozási terven jelölt helyeken – a határolt terület felhasználásának arányában – műszaki zajcsökkentési megoldás (például: zajvédő fal, min. 2,90 m magassággal) létesítése kötelező. A szabályozási terven jelölt nyomvonalától 0,00-5,00 méter között el lehet térni, amennyiben az a zajvédelem hatékonyságát, a

zajveszteséget növeli. Eltérés esetén a tényleges telekhatár és a zajvédelmi műszaki megoldás között növénytelepítés szükséges. A zajvédelmi műszaki megoldás megjelenéséről települési főépítéssel egyeztetni kell.

(6) A város külterületi részének Pálfi-index szerinti belvív-veszélyeztetettsége: mérsékelt belvívveszélyes (2-es) veszélyeztetettségi kategória.

37. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

39. §

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló BM rendelet alapján Mátészalka város területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

38. A közterületek általános előírásai

40. §

A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, és annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, és a meglévők védelméről gondoskodni kell.

39. A város egy-egy területére érvényes sajátos előírások

41. §

A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)

- a) A sajátos előírások hatálya a Móricz Zs. – Kisfaludy – József A. utca- József A. köz – Alkotmány út – Szalkay László – Tompa Mihály – Somogyi B. – Toldi Miklós utcák, és a Kossuth L. – Széchenyi utca – Széchenyi sor – Forrás u. – Alkotmány u. – Rákóczi F. u. által határolt területre terjed ki.
- b) Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet.
- c) 300 m²-nél kisebb, már kialakult közbenső telkeken a beépítettség az építési zóna előírását további 10%-kal túllépheti. Ez a beépítettségi kedvezmény megilleti a 12 m-nél keskenyebb saroktelket is, de csak vegyes rendeltetési zónában.

40. Nagyvízi meder területébe eső telkek előírásai

42. §

(1) A nagyvízi medret csak jogszabályban meghatározott módon szabad használni (hasznosítani). A nagyvízi meder rendeltetése a mederből kilépő árvizek és a jég levezetése.

(2) A nagyvízi meder rendeltetésére figyelemmel a nagyvízi mederben fekvő ingatlanok tulajdonosai (használói) a nagyvízi mederben mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy bármely más tevékenységet kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.

(3) A nagyvízi mederben csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízilétesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízirendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni.

(4) Nagyvízi mederben építmények, a jelen szabályzat, a szabályozási terv, valamint a nagyvízi mederkezelési terv szerint helyezhetők el. A vizek használatával közvetlenül összefüggő építmények csak abban az esetben valósíthatóak meg amennyiben használatuk közösségi célokat szolgál.

(5) A nagyvízi meder hasznosításának korlátozásáért és a vizek által ott okozott károkért, ideértve a nyári gátak megszüntetésével vagy védőképessége mérséklésével összefüggő károkat is, kártalanítás csak akkor igényelhető, ha a nagyvízi meder hasznosítása, beépítése, betelepítése, nem volt jogellenes, és a kártalanítást jogszabály nem korlátozza, vagy nem zárja ki.

(6) A földrészlet használatára vonatkozó, a földrészlet tulajdonosa és használója között kötött szerződésben fel kell tüntetni azt a tény, hogy a földrészlet nagyvízi mederben fekszik.

(7) A nagyvízi meder jogellenes használata, hasznosítása esetén a védekezésért felelős kezdeményezi a felügyelőségnek a jogszerű állapot helyreállítására irányuló eljárás megindítását. Jogellenes használatnak, hasznosításnak minősül különösen, ha a vízszállító képesség a használati korlátozások be nem tartása, és a vízszállító képesség figyelembevételével meghatározott művelési módtól eltérő használat miatt csökken.

VI. Fejezet *Vegyes rendelkezések*

41. A rendelet OTÉK-on túli sajátos fogalmai

43. §

A rendelet alkalmazása során:

1. *Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód:* A kialakult szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott forgalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és már jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
2. *Állatkifutó:* Az állatoknak olyan mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt, de az építési helyen belül, amely általában 2 x 2 m-nél nem nagyobb.
3. *Építési övezet:* Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás. E rendeletben az építési övezet azonos a rendeltetési zóna és az építési zóna együttes előírásainak területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna szám-kódjelét, egymás mellé írva.
4. *Építési zóna:* Az építéssel kapcsolatos egységes és összefüggő, azonos jellemzőkkel bíró előírások területei, melyen az építés feltételeit és módját meghatározó előírások azonosak. Az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítható építési zónák kategóriái az alábbiak:
 - a) városközponti,
 - b) polgárvárosi,
 - c) kertvárosi,
 - d) külsőségi és
 - e) egyéb karaktertípusok.

A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméretek, a beépítési százalék és az építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.
5. *Építményszint-terület:* nettó: egy építmény járószintje valamennyi helyiségének összes, a belső falsíkok által meghatározott alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építményszint alapterületének az összege.
6. *Értékvédelmi zóna:* A sajátos értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Megkülönböztethetők aszerint, hogy:
 - a) a települési értékvédelemre, vagy
 - b) a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
7. *Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:* A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, ahol
 - a) facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
 - b) kutatás,
 - c) gyep feltörése és felújítása,

- d) nád és más növényzet égetése,
- e) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
- f) bármilyen építési tevékenység,
- g) művelési ág megváltoztatása, valamint
- h) természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak a jegyző hozzájárulásával történhet.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. Védett fasorban lévő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása, 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.

8. *Hulladékudvar:* a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított védőtávolságot nem igénylő olyan terület, ahová a helyi lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.
9. *Ikres beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:
 - a) vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - b) vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik közös oldalhatáron érintkezik egymással.
10. *Kialakult szabályozási kategóriájú terület:* Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere előnyös és megtartható módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
11. *Közkert:* A szabályozási tervlapon szabadonálló-teleszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, és nem önkormányzati tulajdonú is.
12. *Közlekedési célú közterület:* Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros, gyalogos közlekedés).
13. *Különleges zónák:* A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti terven különleges terület megnevezésű terület-felhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.
14. *Közhasználatra szánt terület:* Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek egyéb tartoznak. Ilyen lehet például az egészségügyi- szociális- turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyobbrészt nem korlátozható.

15. *Központi települési terület:* A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
16. *Közösségi cél (köz cél):* A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építéséhez a terület biztosítása.
17. *Külterület:* A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, és különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.
18. *Lakótelepi tömbtelek területe:* A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.
19. *Melléképületek:* A rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
20. *Mezőgazdasági építmény:* A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás – manipulálás építménye.
21. *Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület:* Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy az ott kialakult építészeti karakter jobbításra, és változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.
22. *Oldalhatáron álló beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy
 - a) vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - b) vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
23. *Ömlesztettanyag-tároló:* Ömlesztettanyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x 2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
24. *Pavilon:* Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
25. *Rendezett építési telek:* Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. § 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő

- elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre a megengedettnél nagyobb mértékben túlnyúló épület vagy épületrésze.
26. *Rendeltetési zónák:* Az olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telkre azonosak. A rendeltetési zónák lehetnek horizontálisak és vertikálisak is aszerint, hogy az előírásai horizontális, vagy vertikális előírásként értelmezendők.
 27. *Saroktelek:* Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól eltérő szöget bezáró határvonallal érintkezik.
 28. *Siló:* Takarmánytárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
 29. *Szabadonálló beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak a szabadonálló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel, vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak. A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg:
 - a) szabadonálló-általános,
 - b) szabadonálló-telepszerű.A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál ez csak több építési hellyel határozható meg.
 30. *Szabályozási elem:* A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, és aszerint, hogy szövegben, vagy csak tervrajzban rögzíthetők. A szöveges szabályozási elemeket Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig ennek mellékletei, a szabályozási tervlap(ok) és a zóna tervlapok rögzítik.
 31. *Szabályozási szélesség:* Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
 32. *Szabályozási terv:* A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv az Építési Szabályzat rajzi kiegészítése (mellékletei), és így annak elválaszthatatlan részei.
 33. *Tanyaudvar:* Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, a Földhivatali nyilvántartásban „al-betétben” elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető.
 34. *Telek homlokvonala:* Az utca vagy közterület felőli telekhatár vonala.
 35. *Telektömb:* A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.
 36. *Tervezett beépítésre szánt terület:* A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen Szabályzat jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem

- szánt területbe tartoztak, de a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
37. *Utcai épület, épületrész*: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, és épületrész.
 38. *Úszótelek (meglévő)*: Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való közvetlen kapcsolat hiányzik, a telekméret, a beépítettség eltérő mértéke alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek. Újonnan úszótelek nem alakítható ki.
 39. *Várospolitikai zóna*: Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások egysége. Az ösztönző előírások csak közösségi jellegű fejlesztést támogathatnak plusz rendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével), normatívan, és az általános, OTÉK-ban meghatározott maximális értékeket nem túllépve.
 40. *Védőterület, védősáv*: A védelmet igénylő építmények, és környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterület valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
 41. *Zártsorú beépítési mód*: Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, és a hátsókerttel, vagy a hátsó telekhatárral határos. A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:
 - a) zártsorú-általános,
 - b) zártsorú-keretes,A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.
 42. *Zóna*: Olyan terület egység, ahol egy-egy szempontból történő előírás az érintett telkekre azonosak.
 43. *Zóna tervlap*: Egy-egy szabályozási előírás érvényességi területét rögzítő tervlap.
 44. *Nem zavaró hatású építmény*: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alaprendeltetése szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent, vagy azt kiegészíti.
 45. *Közterületi célra kötelezően fenntartott terület*: Többszintű terület-felhasználású terület, újonnan létesítendő épületek földszintjén a közterület felőli homlokvonalon közhasználatú rendeltetési egységet kell kialakítani és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni és közterületként kell

kezelni. A közhasználatú épületrészek és a közterület között, a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

42. Mátészalka Város Építési Szabályzatának mellékletei

44. §

(1) Zóna tervlapok

1. Érvényesség
2. Belterület / külterület
3. Beépítésre szánt / és beépítésre nem szánt
4. Közterület /nem közterület
5. Közcélú tilalom és változtatási tilalom
6. Védőterületek
7. Elővásárlási jog érvényesítése
8. Védőfásítási, beültetési kötelezettség
9. Horizontális rendeltetés
10. Vertikális rendeltetés
11. Építés: városépítészeti karakter
12. Építés: kialakult-nem kialakult szabályozási kategória
13. Építés: beépítési mód
14. Építés: alakítható telekméretek
15. Építés: max. beépítettség
16. Építés: max. építménymagasság
17. Zaj- és rezgésvédelem
18. Területi művi értékvédelem
19. Táj- és természetvédelem: természetvédelmi területek (országos – helyi)
20. Várospolitikai
21. Sajátos előírások területei

(2) Szabályozási tervlapok

43. Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról

45. §

A szabályozási tervek építési előírásait, ha azok nem illeszthetők a jelen előírások kereteibe annak módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és esetenként a jelen előírások 1–2. mellékletében szereplő zóna tervlapok módosításaként rendelettel kell jóváhagyni.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

46. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

47. §

Hatályát veszti a Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2005(IX.30.) önkormányzati rendelet.

48. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK. irányelvének való megfelelést szolgálja.

Tárgy (2. tsp.): Előterjesztés „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése III. ütem” c. támogatási kérelemről

Előadó: Dr. Hanusi Péter polgármester

DR. HANUSI PÉTER

Felkéri Dr. Felföldi Botond önkormányzati főtanácsadó urat az előterjesztés kiegészítésére.

DR. FELFÖLDI BOTOND

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete idén már 10 darab pályázatot nyújtott be több milliárd forint értékben a város fejlesztése érdekében. A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz keretében pályázati kiírás jelent meg „Helyi és térségi turizmusfejlesztés” címmel.

A pályázati felhívás keretében a Kossuth utca III. ütemű turisztikai jellegű fejlesztésére kívánnak pályázni. A Zsinagóga épületét szeretnék restaurálni, illetve felújítani.

Ennek kapcsán már 2022. februárjában tárgyalta a Képviselő-testület a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetségével kötendő megállapodást, amely aláírásra is került. Megállapodást kötöttek a Zsinagóga épületének felújítására. A Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége a felépítmény alatt elhelyezkedő földterület tulajdonjogát átruházta Mátészalka Város Önkormányzata részére, az épület pedig egy 1998 óta hatályban lévő megállapodás alapján 99 évre ingyenes használatba van adva Mátészalka Város Önkormányzata részére.

Így nincs akadálya a pályázat benyújtásának. A Zsinagóga 1989 óta műemléki védelem alatt állt. 2000-ben történt az épület szerkezeti megerősítése, azonban funkciója tekintetében komoly felújítást a 2. világháborút követően nem kapott. A pályázat kifejezetten turisztikai szempontú és a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetségével egyeztetett szakmai tartalom szerint elkészített pályázat megvalósítását jelentené nettó 500.000.000 forint értékben.

Mivel műemlék jellegű épületről van szó, a műemlékvédelmi hatóságnak az

engedélyére lesz szükség a felújításához. Komoly restaurátori munkát igényel úgy kívül, mint belül az épület. A Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetségének az volt a kívánsága, hogy mivel zsidó hitközség Mátészalkán nem működik, ezért nem kívánják állandó jelleggel zsinagógaként hitéleti tevékenység színhelyéül használni, viszont mindenképpen olyan eszközbeszerzést javasoltak, hogy alkalmi jelleggel vagy ünnepek alkalmával akár hitéleti tevékenységet is lehessen gyakorolni.

DR. HANUSI PÉTER

Új szintre lépett Mátészalka kulturális élete azzal, hogy megrendezték a Zukor Adolf Nemzetközi Filmfesztivált. Nagyon jó érzés volt ott állni a portugál, a Los angelesi és a spanyol filmrendezővel, akik azt mondták, hogy a Kossuth utca bárhol a világban megállná a helyét. Az önkormányzat odafigyel arra, hogy ezeket az értékeket megőrizze.

Januárban egy rendkívüli ülés keretében négy pályázat benyújtásáról döntöttek, és a tegnapi nap folyamán jelentették be, hogy négyből négy pályázat támogatást nyert.

A napirendhez kérdés, hozzászólás, módosító indítvány nem volt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 105/2022.(VIII.30.)

HATÁROZATA

A „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése III. ütem” c. támogatási kérelemről

A Képviselő-testület

Egyetért a „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése III. ütem” című projektben tervezett szakmai tartalom megvalósításával.

Konzorciumi együttműködési megállapodást köt a Szabolcs 05. Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft -vel a határozat 1. sz. mellékletét képező minta szerint.

Pályázatot nyújt be a TOP_Plusz-1.1.3-21 kódszámú „Helyi és térségi turizmusfejlesztés” című pályázati kiírás keretében.

A tervezett fejlesztés teljes költsége (elszámolható költség): 500.000.000 Ft.

A tervezett fejlesztés támogatási igénye: 500.000.000 Ft, amelyből Mátészalka Város Önkormányzata 487.500.000 Ft, a Szabolcs 05 Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft. 12.500.000 Ft támogatási igényt nyújt be 100 %-os finanszírozás mellett.

Felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához és a későbbi megvalósításához szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Tárgy (3. tsp.): Előterjesztés „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése IV. ütem” c. támogatási kérelemről

Előadó: Dr. Hanusi Péter polgármester

DR. HANUSI PÉTER

Felkéri Dr. Felföldi Botond önkormányzati főtanácsadó urat az előterjesztés kiegészítésére.

DR. FEFÖLDI BOTOND

Az előterjesztés már a címében is szervesen kapcsolódik az előbb tárgyalt és jóváhagyott előterjesztéshez. A pályázatokat technikai okokból kellett külön választaniuk. Jelen előterjesztés a Zsinagóga környezetének és kertjének teljes megújítását foglalja magába. Terveik szerint a Zsinagógát körbejárhatóvá tennék és egy kültéri, a zsidó kulturális örökségről való megemlékezés helyszínére varázsolnánk át a Zsinagóga kertjét. Egy szociális kiszolgálóhelyiséget is létre szeretnének hozni vizesblokkokkal, amely a kültéri rendezvényeknek és bemutatóknak is terepül szolgálhat.

DR. HANUSI PÉTER

Úgy gondolja, hogy ez is egy nagyon jó elképzelés.

A napirendhez kérdés, hozzászólás, módosító indítvány nem volt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
106/2022.(VIII.30.)**

HATÁROZATA

A „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése IV. ütem” c. támogatási kérelemről

A Képviselő-testület

Egyetért a „Mátészalka Óvárosának turisztikai fejlesztése IV. ütem” című projektben tervezett szakmai tartalom megvalósításával.

Konzorciumi együttműködési megállapodást köt a Szabolcs 05. Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft -vel a határozat 1. sz. mellékletét képező minta szerint.

Pályázatot nyújt be a TOP_Plusz-1.1.3-21 kódszámú „Helyi és térségi turizmusfejlesztés” című pályázati kiírás keretében.

A tervezett fejlesztés teljes költsége (elszámolható költség): 287.999.999 Ft.

A tervezett fejlesztés támogatási igénye: 287.999.999 Ft, amelyből Mátészalka Város Önkormányzata 280.799.999 Ft, a Szabolcs 05 Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft. 7.200.000 Ft támogatási igényt nyújt be 100 %-os finanszírozás mellett.

Felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához és a későbbi megvalósításához szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Tárgy (4. tsp.): Előterjesztés a települési önkormányzatok 2022. évi rendkívüli önkormányzati költségvetési támogatásának igényléséről

Előadó: Dr. Hanusi Péter polgármester

DR. HANUSI PÉTER

Felkéri Vargáné Reszler Erika költségvetési csoportvezető asszonyt az előterjesztés kiegészítésére.

VARGÁNÉ RESZLER ERIKA

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 3. számú mellékletének 5. 2.1.5. pontja tartalmazza a települési önkormányzatok rendkívüli önkormányzati költségvetési támogatása igénybevételének lehetőségét.

Az önkormányzat minden évben él az igénylés lehetőségével. A pályázatot legkésőbb 2022. szeptember 30. napjáig lehet benyújtani. Nagyon szigorú a pályázati metódus, csak meghatározott jogcímenek lehet igényt benyújtani.

A pályázati kiírás szerint támogatási jogcím lehet többek között a helyi iparüzési adó visszafizetése, valamint az egészségügyi feladatellátáshoz kapcsolódóan a

társult önkormányzatok által meg nem fizetett, legfeljebb 3 havi hozzájárulás. Tavalyi évben összesen 7.292.000 forint rendkívüli önkormányzati támogatásban részesültek, az idei évben 7.726.000 forintra tudnak kérelmet benyújtani. A támogatási kérelmekről a miniszterek legkésőbb december 10. napjáig döntenek.

A napirendhez kérdés, hozzászólás, módosító indítvány nem volt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
107/2022.(VIII. 30.)**

H A T Á R O Z A T A

**A települési önkormányzatok 2022. évi rendkívüli önkormányzati
költségvetési támogatásának igényléséről**

A Képviselő-testület

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 3. számú mellékletének 5.2.1.5. pontja alapján támogatási igényt nyújt be a települési önkormányzatok 2022. évi rendkívüli önkormányzati költségvetési támogatására.

Határidő: 2022. szeptember 30.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Tárgy (5. tsp.): Előterjesztés Mátészalka Város víziközmű fejlesztéssel kapcsolatos felújítási-és pótlási terv 2022-2036 időszakra vonatkozóan (ivóvíz és szennyvíz ágazatok tekintetében) való módosításáról

Előadó: Dr. Hanusi Péter polgármester

DR. HANUSI PÉTER

Felkéri Pankotai László műszaki irodavezető urat az előterjesztés kiegészítésére.

PANKOTAI LÁSZLÓ

A Meggyesi úti csomópontnál épülő körforgalom megvalósítása során feltártak egy később esetleg problémát okozó főnyomócsövet. A meglévő DN300 ac ivóvíz vezeték a tervezett buszöböl alá esik.

A nyomvonal elhelyezése és az útépítéshez kapcsolódó támfal építése során a

vezeték szivárgását vélelmezték. A helyszíni bejárás során megállapítást nyert, hogy a vezeték szivárog, ezért kiváltása szükséges. A vezeték cseréjét, pótlását most sokkal könnyebb elvégezni és a gördülő fejlesztési tervbe beilleszteni.

DR. HANUSI PÉTER

A Nyírségvíz Zrt. időben észrevette, hogy ott van egy szivárgási lehetőség. A vezeték cseréjét most végzik el, hogy később ne kelljen felbontani az utat.

A napirendhez kérdés, hozzászólás, módosító indítvány nem volt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 108/2022. (VIII.30.)

HATÁROZATA

Mátészalka Város víziközmű fejlesztéssel kapcsolatos felújítási- és pótlási terv 2022-2036 időszakra vonatkozóan (ivóvíz és szennyvíz ágazatok tekintetében) való módosításáról

A Képviselő-testület

1./ Az előterjesztésben foglaltakkal egyetért és elfogadja, Mátészalka Város víziközmű fejlesztéssel kapcsolatos felújítási- és pótlási terv (GFT) 2022-2036 időszakra vonatkozóan (ivóvíz és szennyvíz ágazatok tekintetében) való módosítását.

2./ Mátészalka Város víziközmű fejlesztéssel kapcsolatos felújítási- és pótlási terv 2022-2036 időszakra vonatkozóan (ivóvíz és szennyvíz ágazatok tekintetében) való módosítását a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Nyírségvíz Zrt.- a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH)-nál a GFT módosítását.

Határidő: 2022. szeptember 30.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Tárgy (6. tsp.): Előterjesztés szándéknyilatkozat önkormányzati tulajdonú víziközművek állami tulajdonba adásáról

Előadó: Dr. Hanusi Péter polgármester

DR. HANUSI PÉTER

Felkéri Dr. Takács Csaba jegyző urat az előterjesztés kiegészítésére.

DR. TAKÁCS CSABA

Az állami integrációhoz való csatlakozás oka elsődlegesen az ellátás biztonsága. Víziközmű kizárólag az állam vagy a települési önkormányzat tulajdonában állhat. A közmű tulajdonosa köteles gondoskodni a közműszolgáltatás biztonságáról. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonát képező víziközmű-vagyon üzemeltetését a Nyírségvíz Zrt. végzi. A vállalkozások, gazdálkodó szervezetek tekintetében a drasztikusan megnövekedett energia árak nagyfokú bizonytalanságot keletkeztetnek. A biztonságos szolgáltatás ellátása érdekében ez év augusztusától a Nemzeti Vízművek hatványozottabban jelen van. Sor került a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény olyan irányú módosítására, mely lehetővé teszi az önkormányzatok és a tulajdonukban működő szolgáltatók számára, hogy a közszolgáltatáshoz kapcsolódó vagyon állam részére történő átadásával – önkéntes módon – egy állami integrációs folyamatban vehessenek részt.

A tulajdonos önkormányzatnak egy szándéknyilatkozatot kell megfogalmaznia az integrációs folyamathoz való csatlakozáshoz.

Egy viszonylag hosszú és alapos egyeztetési folyamat alapján kerül majd egy végleges tulajdonosi döntés ismételten a Képviselő-testület elé, de az integrációs folyamat megindításához szükséges a részvételi szándékot kifejező előzetes szándéknyilatkozat elfogadása.

A napirendhez kérdés, hozzászólás, módosító indítvány nem volt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal, nem és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
109/2022.(VIII.30.)**

HATÁROZATA

**Szándéknyilatkozat
önkormányzati tulajdonú víziközművek állami tulajdonba adásáról**

1. Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy az Önkormányzatot terhelő víziközmű-szolgáltatás biztosítása vonatkozásában fennálló ellátási kötelezettségének és a tulajdonában álló víziközmű-vagyonnak a Magyar Államra történő átruházására irányuló Integrációs Programban részt kíván venni.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az 1. pontban megjelölt célok megvalósítása érdekében együttműködjön a Nemzeti Vízművek Zrt.-vel, azzal, hogy a vagyonátadásra vonatkozó megállapodást jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Dr. Hanusi Péter polgármester megköszönte a képviselő-testület konstruktív együttműködését, a lakosoknak a megtisztelő figyelmet és az ülést 15.39 órakor berekesztette.

K.m.f.

Dr. Hanusi Péter
polgármester



Dr. Takács Csaba
jegyző

K I M U T A T Á S

Névszerinti szavazásról

Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról
szóló 10/2022. (VIII.30.) önkormányzati rendeletről

Képviselő neve	Szavazat		
	Igen	Nem	Tartózkodás
Dr. Hanusi Péter	I		
Dr. Hauser Tibor	I		
Herman Jánosné	I		
Dr. Juhászné Dr. Kicsák Marianna	I		
Sarka Béláné	I		
Szabó Attila	I		
Szamosi István Gyuláné	I		
Szalai István	I		
Torma Tamás Attila			
Dr. Varga Sándor	I		
Dr. Vékony Miklós			
Dr. Sarka Attila Gyula	I		

Mátészalka, 2022. augusztus 30.

Dr. Takács Csaba
jegyző

