

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

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK**  
**ELFOGADÁSÁRÓL<sup>1</sup>**

Ibrány város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 8.§.(1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990 évi LXV. Törvény 16.§. (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdés szerinti hatáskörben, és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítások szerinti felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében ( a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magában foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

I. fejezet

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §.**

**A rendelet hatálya**

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1999. évi CXV. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) , valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 37/2008. (III.7.) Korm. Rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,a (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a 65/2009. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1m) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

**2.§.**

**A belterületbe vonás szabályai**

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

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

---

<sup>1</sup> Egységes szerkezetbe a módosításokkal. Hatályos: 2017.január 01.

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

### 3. §.

#### Általános építési szabályok

### 4. §.

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető
- (2) Ibrányban a közművesítettség fokozatai:
- Teljes közművesítettség szükséges vegyes, falusias, kertvárosias, kisvárosias lakó területeken, továbbá ipari-gazdasági és kereskedelmi szolgáltató valamint egyes különleges területeken (szabadidő központ, sportlétesítmény, vízműutak, mezőgazdasági üzemi területek).
  - Részleges közművesítettség szükséges egyes különleges területeken (szilárd hulladéklerakó, működő temető, kegyeleti park, szennyvíztisztító telep, horgásztó, gázfogadó, szélerőmű területek).
  - A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
  - Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (3) Ibrányban, a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell:
- A telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, őshonos fajok alkalmazásával kell kialakítani ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi területek esetén. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább kétsoros fasor telepítését jelenti, őshonos fajok alkalmazásával. Egyéb területeken legalább egyszintes növényállomány szükséges
  - Amennyiben a szabályozási terveken ábrázolt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek/épületrészek bontásával egyszerre a növényállomány telepítését a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani.”
- (4) A telekalakítás szabályai:
- Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekterület és telekméretek minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében betartandó. A kialakult telek – ha telekalakítás nem történik – beépítése az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telkek megközelítése és közműellátása biztosítható és telek-megszüntetési szabályozás nem érinti. Kialakult – az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű és méretű teleknél a beépítettség mértéke az övezeti szabályok szerint, azonban ha a kialakult beépítettség mértéke ennél nagyobb az megtartható, de nem növelhető.
  - Nyúlványos telek: a meglévő nyúlványos telkek a Szabályozási Terveknek megfelelően beépíthetők, újabb nyúlványos telkek nem alakíthatók ki.

**5.§.**  
**Szabályozási elemek**

**II. Fejezet**

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA**

**6. §.**

**Településszerkezet, terület-felhasználás**

- (1) A település igazgatási területe építési szempontból
  - a) Beépítésre szánt területekre,
  - b) Beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
  
- (2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak (A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza):
  - a) Lakóterületek:
    - aa) kertvárosias lakóterületek (Lke)
    - ab) falusias lakóterületek (Lf)
  - b) Vegyes területek:
    - ba) településközpont vegyes területek (Vt)
    - bb) központi vegyes területek (Vk)
  - c) Gazdasági területek:
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)
    - cb) ipari gazdasági területek (Gip)
  - d) Üdülő területek :
    - da) hétvégi házas üdülőterületek (Üh)
  - e) Különleges területek :
    - ea) temető területek, kegyeleti parkok (Kt)
    - eb) sportterület (Ks)
    - ec) homokbánya (Kh)
    - ed) szennyvíztisztító telep (Ksz)
    - ee) szilárd hulladéklerakó telep (Ksze)
    - ef) vízműutak (Kk)
    - eg) szabadidő központ (Kszk)
    - eh) horgásztó (Kho)
    - ei) gázfogadó (Kg)
    - ej) mezőgazdasági üzemi (Kü)
  
- (3) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak (A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza):
  - a) Közlekedési-, közmű elhelyezési területek (K, KÖ)
  - b) Zöldterületek:
    - ba) közparkok (Z)

- c) Erdőterületek: (E)
  - ca) védelmi erdő, (Ev)
  - cb) gazdasági erdő, (E)
  - cc) egészségügyi, szociális, turisztikai erdő, (Ee)
- d) Mezőgazdasági területek :
  - da) kertes mezőgazdasági területek, (Mk)
  - db) általános mezőgazdasági területek. (M)
- e) Vízgazdálkodással összefüggő területek (V)

## Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

### 7. §

- (1) Az épületeken legfeljebb 3 m<sup>2</sup> felületű reklám-, információs táblák helyezhetők el. Összes felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 10 %-át.
- (2) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.
- (3) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (4) Ha előkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 0,5 m-re legyen.
- (5) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető.
- (6) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.
- (7) Lakóépületek pinceszintjei, terepszint alatti épületrészei a hátsókert irányába az építési helyen kívül is elhelyezhetőek. A hátsókert irányába létesülő pinceszint esetén min. 2,0 méter távolságot kell tartani a hátsó telekhatártól. Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetőek el.
- (8) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (9) Kialakult helyzet speciális előírásai (az övezeti jelben feltüntetett „K” kialakult jel értelmezése):
  - a.) Kialakult legnagyobb beépítettség: amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettségi mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni, a meglévő beépítettségi érték tovább nem növelhető.
  - b.) Kialakult építménymagasság: a kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.
  - c.) Kialakult telekterület: amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető (amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti). A telek területe tovább nem csökkenthető. Különleges területeknél a meglévő telek terület nem csökkenthető és nem megosztható.
- (10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges, kivéve lakóterület esetén.
- (11) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:

- a) Előkertek:
  - aa. A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni.
  - ab. A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:
  - ac. ek= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.
- b) Oldalkertek:
  - ba. Lakóterületen belül az oldalkertek mérete az előírt megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke, szabadon álló beépítés esetén az 50 %-a.
- c) Hátsókertek:
  - ca. Lakóterületen, területen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 méter.
  - cb. Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 60 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 60 m-en túli telekrész nem tekinthető építési helynek – amennyiben a szabályozási terveken másként nem került jelölésre - azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg.”
- d) A 6 méternél magasabb műsorszóró, átjátszó bázisállomások, szélkerekek, reklámhordozó oszlopok, antennák az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
  - da. Külterületi védett (bármilyen természetvédelmi) oltalom alatt álló) területen berendezések sem önállóan, sem más berendezésekhez kapcsolva nem helyezhetők el. Kivételt képez a meglévő berendezések cseréje, kiegészítése, illetve meglévő építményre új berendezések telepítése.
  - db. Belterületen a 10 méternél magasabb berendezések önálló szerkezetű építményként (torony) újonnan nem helyezhetők el.
  - dc. Belterületen helyi értékvédelemmel nem érintett területeken a berendezések más szerkezetre szerelve, illetve egyéb meglévő építményekre és épületekre elhelyezhetők a városi főépítész jóváhagyása esetén.
  - dd. Belterületen, helyi értékvédelmi területen a berendezések csak épületek belső tereiben (padlás, egyéb felépítmények, stb.) helyezhetők el.
  - de. Műemlék épületen és annak környezetében (külső térben) berendezések újonnan nem helyezhetők el.
- (12) Belvízzel veszélyeztetett területek szabályai:
  - a) A szabályozási tervek szerinti belvízzel veszélyeztetett területeken elhelyezett épületek, építmények esetében az alapozási, vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.
  - b) Pinceszint ezeken a területeken kizárólag csak talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

### III. fejezet

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 8. §.

#### A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál.

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

#### Kertvárosias lakóterület

##### 9. §

- (1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. Kertvárosias lakóterület maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- a) A kertvárosias lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:
- aa. Legfeljebb négylakásos lakóépület
  - ab. A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - ac. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - ad. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
  - ae. Sportépítmény
  - af. A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- b) Melléképületek közül a terület építési helyén belül elhelyezhető:
- ba. Járműtároló
  - bb. Tároló építmények (szerszám, tüzelőanyag, kisgép)
- c) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:
- ca. Közmű becsatlakozási műtárgy
  - cb. Közműpótló műtárgy
  - cc. Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - cd. Háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem

- ce. Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)
- cf. Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas (a fix rész) szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (2) Az kertvárosias lakóterületen a 1. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.
- (3) Kertvárosias lakóterületen rendeltetési egységenként legalább 150 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni
- (5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 18,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (6) Az elő-, oldal-, hátsókert előírásai:
- a) Az előkertek mélységét az építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 1/2-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön. (ek= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is) Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete legfeljebb 10,0 méter.
- b) Az oldalkertek legkisebb szélessége minden esetben minimum 4,5 méter.
- c) A hátsókert legkisebb mérete 5 méter.
- (7) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztérium rendelete szerinti területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- (8) Az övezetben az utcafronti telekhatártól számított:
- a) 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el
- b) 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető
- c) 35 méteren belül állattartó épület nem létesíthető
- (9) Az utcai kerítéseket épített jelleggel, az épület homlokzatával egységes építészeti megjelenéssel, legalább 35%-ban áttört formában kell kialakítani:
- a) A kerítésmagassága 1,5-1,7 m közötti értékben határozandó meg.
- b) A kerítésmezők kitöltéséhez fa, fém (kovácsoltvas), kő, téglá alkalmazható.

## Falusias lakóterület

### 10. §

- (1) A falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. Ez alól kivételt képeznek

a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek a megengedett max. építménymagassága legfeljebb 7,50 méter.

a) A falusias lakóterület építési helyén belül elhelyezhető épületek:

aa. Lakóépület

ab. Mező és erdőgazdasági építmény

ac. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület

ad. Szálláshely szolgáltató épület

ae. Kézműipari építmény

af. Sportépítmény

ag. Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

b) Melléképületek közül a terület építési helyén belül elhelyezhető:

ba. Járműtároló

bb. Tároló építmények (szerszám, tüzelőanyag, kisgép)

c) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:

ca. Közmű becsatlakozási műtárgy

cb. Közműpótló műtárgy

cc. Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

cd. Háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem

ce. Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)

cf. Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(2) Az falusias lakóterületen a 2. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

(3) Falusias lakóterületen az építési telek 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részére, csak az adott alövezet legnagyobb beépítettségi mutatójának 10%-kal csökkentett értéke számítható (pl. alövezeti 30% esetén, 20%). A telek 2500 m<sup>2</sup> feletti része a beépíthetőség mértékébe nem számítható be

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni

(5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Az elő-, oldal-, hátsókert előírásai:

a) Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 1/2-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön. (EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is) Ez alól kivételt képeznek a sport, az egyházi, az oktatási rendeltetésű építmények, amelyeknek az előkerti mérete legfeljebb 10,0 méter.

b) Az oldalkertek legkisebb szélessége minden esetben minimum 4,5 méter.

c) A hátsókert legkisebb mérete 5 méter. Ez alól kivételt képeznek azok az építési övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a



- hátsókerítési határvonalai. (HK= hátsókerítés kötelező, szabályozási terv szerinti mérete)
- (7) Az övezetben az utcafronti telekhatártól számított 35,0 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
  - (8) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztérium rendelete szerinti területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - (9) A tároló épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló épület építménymagassága legfeljebb 7,50 méter.
  - (10) Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyben maximum két rendeltetési egység – új építés esetén - helyezhető el.
  - (11) Az utcai kerítések épített jelleggel, az épület homlokzatával egységes építészeti megjelenéssel, legalább 60%-ban áttört formában kell kialakítani:
    - a) A kerítés magassága 1,5-1,7 m közötti értékben határozandó meg.
    - b) A kerítésmezők kitöltéséhez fa, fém, kő, téglák alkalmazhatók.

#### Településközpont vegyes terület

##### 11. §

- (1) Településközpont vegyes terület (Vt) jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
  - a) A településközponti vegyes terület építési helyén belül elhelyezhető főépületek:
    - aa) lakóépület
    - ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület
    - ac) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
    - ad) sportlétesítmény,
    - ae) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
  - b) Az övezet területén nem helyezhető el:
    - ba) zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló létesítmény,
    - bb) termelő kertészeti építmény,
    - bc) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára
  - c) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:
    - ca) Közmű becsatlakozási műtárgy
    - cb) Közműpótló műtárgy
    - cc) Hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
    - cd) Háztartási célú kemence, jégverem, zöldséges verem

- ce) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)
  - cf) Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (2) A településközpont vegyes területen a 5. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.
- (3) Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 1/2-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön. (EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is)”
- (4) Településközpont vegyes területen a 3. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

#### Központi vegyes terület

##### 12. §

- (1) Központi vegyes terület (Vk) jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- a) A központi vegyes terület építési helyén belül elhelyezhető főépületek:
- aa) igazgatási
  - ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület
  - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - ad) sportépítmény,
  - ae) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.
  - af) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló létesítmény,
- b) Az övezet területén nem helyezhető el:
- ba) termelő kertészeti építmény,
  - bb) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára
- c) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:
- ca) Közmű becsatlakozási műtárgy
  - cb) Közműpótló műtárgy
  - cc) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - cd) Háztartási célú kemence, jégverem, zöldseges verem
  - ce) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő)
  - cf) Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

- (2) Az övezet területén a 4. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.
- (3) Az előkertek mélységét az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni.

### 13. §.

#### Gazdasági területek

##### Kereskedelmi, szolgáltató terület

##### 14. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
  - a) Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
  - b) Az övezet építési helyén belül elhelyezhető főépületek:
    - 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, ha az adott létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
    - bc) egyéb irodaépület,
    - bd) parkolóház, üzemanyagtöltő,
    - be) sportlétesítmény.
  - c) Az övezet területén kivételesen elhelyezhető:
    - ca) oktatási, szociális épület,
    - cb) egyéb közösségi szórakoztató épület,
    - cc) vendéglátó épület.
  - d) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztérium rendelete szerinti területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - e) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 35,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Az övezet területén a 5. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken. Ez alól kivételt képeznek a kivételesen elhelyezhető építmények, amelyek esetén az építési telek legkisebb területe 1000m<sup>2</sup>.

##### Egyéb ipari gazdasági terület

##### 15. §

- (1) Egyéb ipari-gazdasági terület
  - a) Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál.
  - b) Az övezet építési helyén belül kivételesen elhelyezhetők:

- ba) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, és ha az adott létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
  - bb) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
  - c) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztérium rendelete szerinti területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - d) Szabadon álló beépítési módú építési övezetben oldalhatáron álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legfeljebb 35,0 m széles és a kötelező oldalkerti méret betartása mellett a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Az övezet területén a 6. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

## 16.§.

### Hétfélig házas üdülő területek

- (1) A hétfélig házas területen legfeljebb egy üdülőegységes üdülő épületek helyezhetők el.
- (2) A hétfélig házas területen megengedhető a terület ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület építése a területfelhasználási egység övezeti előírásainak betartásával, valamint sportlétesítmények elhelyezése.
- (3) Az övezet területén a 7. melléklet szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

### Különleges területek

## 17. §

- (1) A különleges területek célja és használatuk fajtája szerint :
- a) működő temető (övezeti jel Kt) Ibrány város köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a város temetkezési területének biztosítása, a jelenlegi terület É-i bővítésével. A bővített temetőre, temető-rendezési (parcellázási) terv készítenél. A temető használatára temetkezési rendelet készítenél. A temető területének legalább 30%-át növényzettel kell beültetni. A temető telkén belül 30 méter széles fásított védőterületet kell kialakítani.
  - b) kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel Kt) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.
  - c) sportlétesítmény(övezeti jel Ks) Ibrány város sporttelepe , amely a város rangjának , elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki. Részben meglévő, részben a meglévőhöz kapcsolódó bővítési terület. A sportlétesítmény fejlesztésére kialakítására sportterület fejlesztési tanulmányterv készítenél, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.
  - d) homokbánya terület (övezeti jel Kh) a terület rekultivációs tervek alapján rekultivációra kerül.
  - e) szennyvíztisztító telep (övezeti jel Ksz).
  - f) szilárd hulladéklerakó telep (övezeti jel Ksze) jelenleg Ibrány D-i részén helyezkedik el. Az övezetben kialakított telkeken a legkisebb zöldfelület 40% lehet,

amelynek teljes egészében védőerdőnek kell lennie (16nm-ként legalább egy lombos fával). A védelmi rendeltetésű zöldfelületeket a mindenkori üzemeltetőnek kell kialakítani, a tevékenység kezdetétől számított 12 hónapon belül. A védelmi rendeltetésű erdősávok területét csak úttal és közművekkel lehet keresztezni, épület, építmény nem helyezhető el rajta. A hulladék depóniát úgy kell kialakítani, hogy annak teteje, illetve az adott ingatlan telekhatárán mért átlagos (érintetlen, még nem tereprendezett) terepmagasság között max. 7,50 méteres szintkülönbség lehet. A telep bővítményének kialakításával egy időben, a 0226/1 hrsz-ú ingatlanon védelmi rendeltetésű erdőt kell kialakítani a település önkormányzatának..

- g) vízműutak területe (övezeti jel Kk) a Nyíregyházi Regionális Vízmű Ibrányi vízbázisa az üzemelő sérülékeny vízföldtani környezetű vízbázisok közé tartozik.
- h) szabadidőközpont területe (övezeti jel Kszk) Nagyerdőn a horgásztavak környezetében , sport , rekreációs horgász sport , idegenforgalmi forgalmi funkciókat kiszolgáló vendéglátó , szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
- i) horgászterület területe (övezeti jel Kho) területein a sporthorgászathoz, halászhorgászathoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 4,5 méteres építmény magassággal. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- j) gázfogyasztó állomás (övezeti jel Kg): Az övezetben építményt elhelyezni az adott létesítményre vonatkozó védelmi előírások szerint lehet
- k) Hatályon kívül helyezte a 31/2015 (XII.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése
- l) Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü): az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Az övezetben elhelyezhető ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység céljára szolgáló 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. Az épületek lábazati és homlokzati falai falazott vagy szerelt kivitelben, a 14. melléklet táblázatában szereplő színhasználattal, továbbá zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserep, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, szürke, zöld színben vagy ezek árnyalataiban. Az övezetben bármilyen vízkivételi mű létesítése tilos. A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak felszín feletti, vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet. Az övezetben pince szint létesítése nem lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

- (2) Az övezet területén a 8. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.

## IV. fejezet

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 18. §.

#### Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

- (1.) A Közlekedési területek a szabályozási terv szabályozási vonalak által meghatározott („K” övezeti jelzésű) közterületei, és a keskeny nyomtávú vasút (KÖk övezeti jelzésű) területei.
- (2.) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű-elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.
- (3.) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.
- (4.) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:
  - a) útkategóriák alapján a terven jelölt önálló övezetek:  
Az országos közúthálózatba tartozó közutak:

#### K-1. Főforgalmi utak :

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

#### K-2. Országos mellékutak:

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

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

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

#### K-3 Települési gyűjtőutak:

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

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

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

K-6 Gyalogút, minimális szélessége 3 m.

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

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

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

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

(7) Vasúti területek (KÖk):

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

(8) Közművezetékeket minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett, felszín alatti elhelyezéssel kell létesíteni.

(9) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.

## 19.§.

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

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

- (2.) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3.) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító táblajelezzzen.

## Zöldterületek 20. §

### (1) Közparkok (Z)

- a) Az övezet területén a pihenést, vendéglátást és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, szabadtéri színpad, nyilvános WC, stb.) vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el. A telek beépítettsége legfeljebb 2%, míg az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Az épülethez kapcsolódóan a közhasználat elől elzárt rész legfeljebb a beépített terület kétszerese lehet.
- b) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- c) A telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- d) Az övezet területén személygépkocsik elhelyezésére közlekedési felület kialakítható.

## Erdőterületek 21. §

### (1) Védelmi erdőterület (Ev)

Az övezet területén épületeket elhelyezni nem lehet.

### (2) Szociális, turisztikai erdőterület (Ee)

Az övezet területén épületeket elhelyezni nem lehet.

### (3) Gazdasági erdőterület (E)

- a) Az övezet területén a meglévő tanyaépületek, illetőleg idegenforgalmi, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal, legfeljebb 50 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők.
- b) Az övezetben a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken, a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel. Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén. Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.

## Mezőgazdasági területek 22. §

### (1) Mezőgazdasági kertes területek (Mz)



- a) Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- aa) a  $720 \text{ m}^2$ -t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
  - ab) A  $720\text{-}1500 \text{ m}^2$  közötti területnagyságú és legalább  $10 \text{ m}$  szélességű 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.
  - ac) Az  $1500 \text{ m}^2$  -t meghaladó területű és legalább  $10 \text{ m}$  szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
  - ad) Szántó, gyepek, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.
- b) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a  $3 \%$ -ot, és a beépített terület a  $400 \text{ m}^2$ -t.
- c) Az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni,  $10 \text{ m}$ -es előkerttel.
- d) Újonnan legfeljebb  $4,5 \text{ m}$  építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- (2) Mezőgazdasági általános területek (M)
- a) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Továbbá szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén, ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét. Az övezetben birtokközpont kialakítható, max.  $20\%$ -os legnagyobb beépíttség betartásával.
- b) Épületeket elhelyezni a legalább  $12.000 \text{ m}^2$  nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum  $7,5 \text{ m}$  építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum  $3 \%$ -os beépítésével lehet.
- c) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb  $1,5\%$ -a, de legfeljebb  $300 \text{ m}^2$  építhető be.
- d) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább  $10 \text{ méter}$  elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- e) Önálló lakóépületet  $35\text{-}45^\circ$ -os hajlású magas-tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb  $4,5 \text{ m}$  lehet.”
- (3) Mezőgazdasági gyepes területek (Mgy)
- a) Az övezet területén a növénytermesztés, állattartás és az ezzel kapcsolatos tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- ae) a  $720 \text{ m}^2$ -t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
  - af) A  $720\text{-}1500 \text{ m}^2$  közötti területnagyságú és legalább  $10 \text{ m}$  szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
  - ag) Az  $1500 \text{ m}^2$  -t meghaladó területű és legalább  $10 \text{ m}$  szélességű telken legfeljebb 1 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el.
  - ah) Szántó, gyepek, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.
- b) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a  $3 \%$ -ot, és a beépített terület a  $600 \text{ m}^2$ -t.
- c) Az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni,  $10 \text{ m}$ -es előkerttel.
- d) Újonnan legfeljebb  $4,5 \text{ m}$  építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### 23. §.

- (1) Az övezet területébe a folyó- és állóvizek, vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak (övezeti jele V).
- (2) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 3-3 m-es, társulati, önkormányzati és Üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó ,beépíteni nem lehet, ott csak rétlegelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. <sup>2</sup>
- (3) Az VIm övezetben (nádas, mocsár, vízállásos terület) építményt elhelyezni nem szabad.
- (4) Vízgazdálkodási területre eső gazdasági erdő területen (Ve) létesítményt építeni nem lehet.
- (5) A Vee jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (6) Vízgazdálkodási területre eső általános mezőgazdasági (Vm), gyepes mezőgazdasági területen (Vmgy) területen létesítményt építeni nem lehet.

## TÚZRENDÉSZETI ELŐÍRÁSOK

### 24. §.

## V. FEJEZET

## KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

### 25. §.

#### Általános előírások

- (1) A környezetvédelmi előírások a
  - levegőtisztaság-védelem,
  - zaj- és rezgésvédelem,
  - föld- és vízvédelemtémakörére terjednek ki.

---

<sup>2</sup> Módosította a 24/2016 (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.01.01.

(2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b.) megelőzze a környezetszennyezést,
- c.) kizárja a környezetkárosítást.

(3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

(4)

(5)

26. §.

#### **Levegőtisztaság-védelmi előírások**

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

~~(1)~~<sup>3</sup>

(2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.

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

27. §.

28. §.

#### **Föld és vízvédelem**

29. §.

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

30.§.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2016 (XI.29.) önkormányzati rendelet 5.§ (1)bekezdése. Hatályos: 2017.01.01

## Sugárzás

### 31.§.

#### Természetvédelmi előírások

(1)

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

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

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

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

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

2. Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 m-en belül a vízkár elhárításához szükséges - vegyi anyagok kivételével — a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.

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

4.<sup>4</sup>

## VI. Fejezet

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 24/2016 (XI.29.) önkormányzati rendelet 5.§. (2) bekezdése. Hatályos: 2017.01.01

## ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

### 32.§

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építészeti érték jelen HÉSZ 4. sz. melléklete szerinti.
- (2) Ibrány tervezett műemléki környezet lehatárolását a S-2m jelű szabályozási terv rögzíti .
- 3) A régészeti értékeket a 9. melléklet tartalmazza.
- (4)A helyi építészeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi Önkormányzati értékvédelmi rendelet intézkedik.

### 33.§.

#### Védett területek építési szabályai

- (1) <sup>5</sup>Műemlék, műemléki környezet, helyi jelentőségű értékvédelmi területek sajátos építési szabályai :
  - a.) A műemléki környezetben és helyi jelentőségű értékvédelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.
  - b.) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókö legyen. Kiselemes betonanyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kiskockakő, vagy nagy kockakő jellegéhez hasonlít, szürke, antracit, vagy homok színben.
  - c.) A burkolt felületek kialakításához kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton)
  - d.) Csak műemléki környezetbe illő, stílusban nem idegen, hagyományörző elemek és építmények engedélyezhetők. A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.
  - e.) Az egyes cégek arculattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekkor különös körültekintéssel kell eljárni. Nem engedélyezhető nagy, függőleges (világító) reklámfelületek, melyek méretei az 1 métert meghaladják , sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában. A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelveként szolgáljon az üzleti szempontnak, és az esztétikai szempontoknak az egyensúlya.”

---

<sup>5</sup> Módosította a 24/2016 (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.01.01

(2) A műemlékvédelmi környezetben és a helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek kialakításánál (akár az épület egyedileg védett vagy nem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni.<sup>6</sup>:

a.) Építési anyaghasználat:

1. Lábazatképzés:

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

2. Falfelületek :

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

3. Tető :

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

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

1. Térarányok , utcaképek :

- A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető, sem egyedi, sem összefogott formában , sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
- Helyette a homlokzat egyharmad részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő, homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet, akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak, a helyi területi értékvédelemmel érintett területeken csak az utcai homlokzatokra.

2. Homlokzati arányrendszer védelme :

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

---

<sup>6</sup> Módosította a 24/2016 (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.01.01

### 3. Tetőformák szabályozása:

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

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

A helyi értékvédelmi területen belül az egyes épületek kialakításánál (akár védett az épület egyedileg, akár nem) az alábbi szempontokat szükséges figyelembe venni<sup>7</sup>

#### a.) Építési anyaghasználat:

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

#### b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcafépek védelme:

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

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

- a.) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében a műemléki hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- b.) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett, vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület (építmény) nem bontható el (csak különleges helyzetben, életveszély esetén).
- c.) A nem védett környezetben levő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- d.) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását, a falfelületek, és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- e.) A homlokzati díszítő elemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület-kiegészítőket (korlátok, belső nyílászárók, kapuk).

## VII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

<sup>7</sup> Módosította a 24/2016 (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017.01.01

### 34. §.

- (1) Az 1997. évi LXXVIII. Törvény 17.§. szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.
- a.) Építésjogi követelmények az Étv. 18.§. és 19.§. szerint.
  - b.) Tilalmak az Étv. 20.§. 22. szerint kell eljárni a telekalakítási, építési tilalmak területén, változtatási tilalom nem kerül elrendelésre. Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom kerül elrendelésre a szabályozási terveken jelölt belvívveszélyes területeken (a feltétel: a veszélyeztetett terület belvízrendezése, feltöltése) Útépités miatt építési tilalom kerül elrendelésre az 1545 hrsz., 1317 hrsz., 1318 hrsz., 1319 hrsz. területekre.
  - c.) Telekalakítás az Étv. 23.§. és 24.§. szerint.
  - d.) Elővásárlási jog az Étv. 25.§. szerint.
  - e.) Kisajátítás Étv. 26.§. szerint. A tervezett utak építési területének kisajátítása szükség esetén az Önkormányzat joga.
  - f.) Helyi közút céljára lejegyzés Étv. 27.§. szerint.
  - g.) Útépitési és közművesítési hozzájárulás Étv. 28.§. szerint.
  - h.) Településrendezési kötelezések Étv. 29.§. szerint.
  - i.) Kártalanítási szabályok Étv. 30.§. szerint.

### 35. §.

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

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK



**36. §.**

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

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

**Ibrány, 2008. december 9.**

**Berencsi Béla**  
polgármester

**Bakosiné Márton Mária**  
jegyző

