

**VAJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../2011.VI. ..)

önkormányzati rendelete

Vaja igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervek elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról

- 1. Vaja város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazása alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2)-(3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának állami főépítésze ezen rendelet 3. számú mellékletének 1. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezetvédelmi, természetvédelmi, tájvédelmi, vízügyi feladatkörében eljáró illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőségnek ezen rendelet 3. számú mellékletének 2. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott közegészségügyi feladatkörében eljáró illetékes Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv ezen rendelet 3. számú mellékletének 3. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott tűzvédelmi, polgárvédelmi feladatkörében eljáró megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak ezen rendelet 3. számú mellékletének 4. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott közlekedési feladatkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Közlekedési Alosztály ezen rendelet 3. számú mellékletének 5. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott légi közlekedési feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 6. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott műemlékvédelmi, régészeti feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Irodájának ezen rendelet 3. számú mellékletének 7. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott természet- és tájvédelmi feladatkörében eljáró illetékes nemzeti park igazgatóságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 8. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott földvédelmi feladatkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Földhivatala ezen rendelet 3. számú mellékletének 9. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott erdőrendezési, erdővédelmi feladatkörében eljáró illetékes Hajdú-Bihar megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága ezen rendelet 3. számú mellékletének 10. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott talajvédelmi feladatkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal Növény-és*

Talajvédelmi Igazgatósága ezen rendelet 3. számú mellékletének 12. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott honvédelmi feladatkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkarának ezen rendelet 3. számú mellékletének 13. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott bányászat, geológiai, morfológiai, csúszásveszély stb. feladatkörében eljáró Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitányságának ezen rendelet 3. számú mellékletének 15. pontjára; az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.). Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott hírközlési feladatkörében eljáró Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság illetékes központja ezen rendelet 3. számú mellékletének 16. pontjára; valamint Nyírmada város Önkormányzatának, , Máriapócs Város I. Fokú Építésügyi Hatóságának vonatkozó véleménye kikérésével – a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Vaja város igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló - többször módosított - 1997. évi LXXVIII. tv (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - többször módosított - 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a Sz – 1 jelű, Külterületi szabályozási terv, a Sz – 2 jelű Belterületi szabályozási terv és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

2.§

Szabályozási elemek

A szabályozási elemeket a szabályozási terv és jelen előírások együttesen tartalmazzák. A szabályozási elemek kötelező jellegű elemek, melynek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.

3. §

A terv területének felhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
 - a) beépítésre szánt területek,
 1. lakóterület, ezen belül
 - a)kertvárosias lakóterület **Lke**
 - b)falusias lakóterület **Lf**,
 2. vegyes terület

- településközponti vegyes terület **Vt**,
 - 3. gazdasági terület, ezen belül
 - a) kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz**
 - b) egyéb iparterület **Gip**,
 - 4. különleges terület **K**, ezen belül
 - a) temető területek **Kt**
 - b) hulladékkezelők, hulladéklerakók területei **Khu, Ksze**
 - c) megújuló energiaforrások területe **Km**,
 - 5. üdülőtérület **Ü**, ezen belül
 - hétvégi házas terület **Üh**,
- b) beépítésre nem szánt területek,
1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - a) közút **KÖu**
 - b) vasút **KÖk**
 - c) közműterületek **KÖm**,
 2. zöldterületek, ezen belül
 - közpark **Z-Kp**,
 3. erdőterületek, ezen belül
 - a) védőerdő **Ev**
 - b) gazdasági erdő **Eg**,
 - c, egészségügyi, szociális, turisztikai erdő **Ee**,
 4. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - a) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - b) általános mezőgazdasági terület **Má**
 5. vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - vízgazdálkodási terület **V**
 6. különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - a) homokbánya területe **Kh**
 - b) temető területek **Ktk**
 7. természetközeli területek, ezen belül
 - nádas, mocsár **Tk**

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) jelölik ki és határolják le.

(2) A szabályozási terv **k** (korlátozott) jelzésű területei természeti oltalom alatt álló területek, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területek, illetve kiváló termőhelyi adottságú erdőként nyilvántartott területek.

4.§

A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítás a szabályozási tervnek, a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően végezhető.
- (2) A szabályozási terven jelölt belvízzel érintett beépítésre szánt területeken telkek alakítása csak területismertető talajmechanikai szakvélemény alapján engedélyezhető.
- (3) Kialakult teleknél, nem párhuzamos telekhatárok esetén a telekosztás akkor engedélyezhető a telekosztásra vonatkozó egyéb előírások betartásával, ha a telek szélessége az övezetre előírt legkisebb telekszélesség méretét az építési hely vonalában bárhol eléri vagy meghaladja.
- (4) Közművezeték fölött, vagy alatt új építési telek nem alakítható ki.

- (5) Az útszabályozással érintett telkeken az építési engedély kiadását megelőzően a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében a szabályozási terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.
- (6) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.

5.§

A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés, utak kialakítása) nem biztosítottak, épület nem helyezhető el.
- (3) A szabályozási terven megjelölt belvizes területeken építési engedély csak a felszíni vizek elvezetésének megoldása után adható. Ezekben a területeken pince és pinceszint nem helyezhető el.
- (4) A szabályozási terv szerinti belvívveszélyes területeken az épület földszinti padlóvonala az utcai átlagos terepszinthez, vagy útburkolat magasságához viszonyítva + 60 cm-nél alacsonyabban nem engedélyezhető.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

6. §

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- (2) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (3) Ha az építési telek területe nem éri el az építési övezetben kialakítható legkisebb telek terület méretét legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (5) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméretet minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.
- (6) Ha a kialakult telek területe nem felel meg az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület nagyságának, akkor a telekterület – a terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthető.
- (7) Kialakult telek akkor is beépíthető az egyéb övezeti előírások betartásával, ha a telek az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület nagyságát nem éri el.

- (8) Ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy az épület megtartható, de a beépítettség mértékét érintő további bővítésre engedély nem adható.
- (9) Ha a meglévő épület kialakult építmény- és homlokzatmagassága nagyobb mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke, az épület megtartható, de bővítése csak az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával engedélyezhető.
- (10) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az előírásoknak, az előírásoktól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület csak a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartásával és csak az építési helyen belül bővíthető.

(11) Előkert és oldalkert felöli megközelítéssel süllyesztett garázs nem létesíthető.

(12) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása – 3 m – megtartása mellett.

elő- és oldalkertben:

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel és 1,5m-es magassággal),

oldal- és hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút)
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő.

(13) Lakóterületek és településközponti vegyes területek építési telkein - építési helyen belül - a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan

1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
4. kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
7. pince, pince felépítménye

(14) OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD esetében

1. 14 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el

2. Ha a telek szélessége meghaladja a 14 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés 0-1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.

3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, az egyéb övezeti előírások betartásával szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.

4. Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén saroktelken – amennyiben a szomszédos közbelső telek beépítettsége ikres beépítésre nem ad lehetőséget, és az építési hely szélességi mérete

kevesebb, mint 10 m – az utcai telekhatárok közül a hosszabb telekhatár és az építési vonal között az előkert mérete 2 méterig csökkenthető. Elsőrendű közterülettel határos telkeknél az előkert csökkentésére nincs lehetőség.

7. §

Kertvárosias lakóterületek

(1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épületek és funkciók:

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

(3) Az $\frac{\text{Lke}}{\text{1..}}$ funkcionális övezet előírásai:

1. Az $\frac{\text{Lke}}{\text{1..}}$ jelű funkcionális övezeten belül egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el.

2. Az $\frac{\text{Lke}}{\text{1..}}$ jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak:

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.

Gazdasági kert és zóna

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

3. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképület csak olyan rendeltetés céljára létesíthető, mely a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, és a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

(5) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)
			telek szélesség (m)	telek terület (m ²)	zöldfelület (%)		

Kertvárosias lakóterület Lke 1.	Lke 1.1	SZ 30	30 1000	SZ	25	1000	50	4,5/7,5	30
	Lke 1.2	O 30	30 700	O	14	700	50	4,5/7,5	30

8. §

Falusias lakóterületek

(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek

(2) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A lakótelkek funkcionális zónái:

Lakó és gazdasági udvar zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belüli terület, melyen belül a melléképület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.

Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

(7) A falusias lakóterületek építési övezeteinek összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)		
			telek szélesség (m)	telek terület (m ²)	zöldfelület (%)				
Falusias lakóterület Lf 1.	Lf 1.1	O 30	30 700	O	14	700	40	3,5/6,0	30
funkcionális övezet	Lfk 1.1	O 30	30 700	O	14	700	40	3,5/6,0	30

<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Lf 1.2</td> <td>O</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>3,5/6,0</td> <td>900</td> </tr> </table>	Lf 1.2	O	30	3,5/6,0	900	O	16	900	40	3,5/6,0	30
		Lf 1.2	O	30							
3,5/6,0	900										
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Lfk 1.2</td> <td>O</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>3,5/6,0</td> <td>900</td> </tr> </table>	Lfk 1.2	O	30	3,5/6,0	900	O	16	900	40	3,5/6,0	30
Lfk 1.2		O	30								
	3,5/6,0	900									

*Lfk: Korlátozott használatú falusias lakóterület övezete. Az övezet kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete által érintett.

9. §

A településközpont vegyes területek

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.
- (2) A $\frac{Vt}{1..}$ funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközpont vegyes területek kialakíthatóak
- A $\frac{Vt}{2..}$ funkcionális övezet elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál. Lakófunkció csak intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető, egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat.
- (3) A településközpont vegyes területek építési övezeteinek összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott									
	Építési övezet jele	beépítési mód	Kialakítható legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)					
			Telek-szélesség (m)	telek-terület (m ²)	zöld-felület (%)							
Településközpont vegyes terület $\frac{Vt}{1..}$ funkcionális övezet	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Vt 1.1</td> <td>O</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>3,5/7,5</td> <td>700</td> </tr> </table>	Vt 1.1	O	40	3,5/7,5	700	O	16	700	20	3,5/7,5	40
Vt 1.1	O		40									
	3,5/7,5	700										

<div style="text-align: center;"> Vt 2.. </div> funkcionális övezet	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin-right: 5px;"> Vt 2.1 </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">O</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,5/9,5</td> <td style="text-align: center;">750</td> </tr> </table> </div>	O	40	4,5/9,5	750	SZ	16	750	20	4,5/9,5	40
	O	40									
4,5/9,5	750										
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin-right: 5px;"> Vt 2.2 </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">SZ</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,5/9,5</td> <td style="text-align: center;">K</td> </tr> </table> </div>	SZ	20	4,5/9,5	K	SZ	K	K	40	4,5/9,5	20
SZ	20										
4,5/9,5	K										

10. §

Gazdasági területek

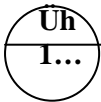


- (1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).
- (2) A gazdasági területek övezeteinek összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítési mód	Kialakítható legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)				
			Telek-szélesség (m)	telek-terület (m ²)	zöld-felület (%)						
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> Gksz 1.. </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin-right: 5px;"> Gksz 1.1 </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">SZ</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,5/7,5</td> <td style="text-align: center;">5000</td> </tr> </table> </div>	SZ	40	3,5/7,5	5000	SZ	20	5000	20	3,5/7,5	40
SZ	40										
3,5/7,5	5000										
Egyéb iparterület <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> Gip 1.. </div> </div> funkcionális övezet	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin-right: 5px;"> Gip 1.1 </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">O</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,5/7,5</td> <td style="text-align: center;">1200</td> </tr> </table> </div>	O	30	3,5/7,5	1200	O	20	1200	25	3,5/7,5	30
O	30										
3,5/7,5	1200										
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; margin-right: 5px;"> Gip 1.2 </div> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">SZ</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,5/7,5</td> <td style="text-align: center;">2500</td> </tr> </table> </div>	SZ	40	4,5/7,5	2500	SZ	20	2500	25	4,5/7,5	40
SZ	40										
4,5/7,5	2500										

- (3) Az ipari gazdasági terület építési telkein - saját telken belül - legalább 20 m szélességű és legalább háromszintes növényállományt kell telepíteni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és az építendő kötelezettségével a használatba vételig meg kell valósítani.

11. §
Üdülőterületek

- (1) A település üdülőterületei sajátos használatuk szerint hétvégi házas üdülőterületek (Üh).
- (2) Az övezetben az alábbi – a terület rendeltetésével összhangban lévő, vagy azt szolgáló - építmények elhelyezése engedélyezhető:
 - üdülőépület,
 - kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
 - sportlétesítmények.
- (3) A hétvégi házas területen legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (4) Üdülőterület övezeteinek összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítési mód	Kialakítható legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)				
			Telek-szélesség (m)	telek-terület (m ²)	zöld-felület (%)						
Hétvégi házas üdülő terület 	 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">O</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,5/4,5</td> <td style="text-align: center;">400</td> </tr> </table>	O	20	3,5/4,5	400	O	12	400	60	3,5/4,5	20
	O	20									
3,5/4,5	400										
 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">O</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,5/4,5</td> <td style="text-align: center;">400</td> </tr> </table>	O	20	3,5/4,5	400	O	12	400	60	3,5/4,5	20	
O	20										
3,5/4,5	400										

*Ühk: Korlátozott használatú hétvégi házas üdülőterület övezete A terület természeti oltalom által, és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete által érintett

12. §
Különleges területek

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek
- (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

- a) $\frac{K}{1}$ Temető területek
- b) $\frac{K}{2}$ Hulladékkezelők, hulladéklerakók területei
- c) $\frac{K}{3}$ Megújuló energiaforrások területe

(3) A különleges területek övezeti szabályozása:

- a) $\frac{K}{1.}$ Temető területek:
 - $\frac{K}{1.1}$ Működő, vagy működésbe vonható temetőterület
- b) $\frac{K}{2}$ Hulladékkezelők, hulladéklerakók területei:
 - 1. $\frac{K}{2.1}$ Rekultiválandó szeméttelép övezete

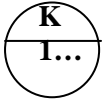

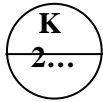


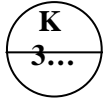

- 2. $\frac{K}{2.2}$ Szennyvíztelep övezete

Csak kiszolgáló üzemi funkcióval beépíthető. Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

- c) $\frac{K}{3}$ Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek:
 - $\frac{K}{3.1}$ Megújuló energiaforrások területe

(4) Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	beépítési mód	Kialakítható legkisebb			megengedett min/max. építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)
			telek-szélesség (m)	telek-terület (m ²)	zöld-felület (%)		

Különleges terület, temető terület 	 <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>5</td></tr><tr><td>0/7,5</td><td>5000</td></tr></table>	SZ	5	0/7,5	5000	SZ	50	5000	50	0/7,5	5
	SZ	5									
0/7,5	5000										
Különleges terület, hulladék-kezelők területei 	 <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>10</td></tr><tr><td>3,5/6,0</td><td>10000</td></tr></table>	SZ	10	3,5/6,0	10000	SZ	100	10000	-	3,5/6,0	10
	SZ	10									
3,5/6,0	10000										
 <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>15</td></tr><tr><td>3,5/6,0</td><td>5000</td></tr></table>	SZ	15	3,5/6,0	5000	SZ	50	5000	40	3,5/6,0	15	
SZ	15										
3,5/6,0	5000										
Különleges terület, megújuló energiaforrások területe 	 <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>10</td></tr><tr><td></td><td>10000</td></tr></table>	SZ	10		10000	SZ	100	10000	20		40
SZ	10										
	10000										

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

13. §

Közterületek kialakítása

- (1) A terv közlekedési területeit a terv szerinti térbeli rendben lehet felhasználni.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése
 - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
 - g) zöldfelületek, fasorok
 - h) játszótér kialakítása
 - i) közművek felépítményei

j) egyéb, a közterület rendeletben engedélyezett funkciók.

- (5) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani. A kialakításra kerülő magánút szélessége - amennyiben az legfeljebb két építési telek megközelítését biztosítja - , minimum 6 méter.

14. §

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési és közműterületei:

- KÖú jelzésű közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények, valamint ezek környezetvédelmi létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- KÖk jelzésű kötöttpályás közlekedési területek (vasútterület)
- KÖm közműterületek (vízműtelep, vízműkút)

- (2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

- a) $\frac{\text{KÖu}}{1}$ országos főút

Szabályozása belterületen: szabályozási terv szerint
Szabályozása külterületen: meglévő jogi határokkal

- b) $\frac{\text{KÖu}}{2}$ országos mellékút
települési főút

Szabályozása belterületen: szabályozási terv szerint
Szabályozása külterületen: meglévő jogi határokkal

- c) $\frac{\text{KÖu}}{3}$ helyi gyűjtőút

Szabályozása belterületen: szabályozási terv szerint

- d) $\frac{\text{KÖu}}{4}$ belterületi kiszolgálóút

Szabályozása: szabályozási terv szerint

- e) $\frac{\text{KÖu}}{5}$ gyalogút

Szabályozása: szabályozási terv szerint

- f) $\frac{\text{KÖu}}{6}$ kiemelt külterületi (mezőgazdasági) kiszolgáló út

Szabályozása külterületen: meglévő jogi határokkal

- g) $\frac{\text{KÖk}}{1}$ vasútvonal és vasútállomás

Korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom lehetséges.

Szabályozása: jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint

Védőtávolsága: a szélső vágánytól számított 50 méter

- (3) Az utak szabályozási területén belül csak az út, és az út vízelvezetésének műtárgyai valamint közművezetékek helyezhetők el.

- (4) A terv közlekedési területei közterületek.

(5) Közterületen épület nem helyezhető el.

(6) Az út védőtávolságán belül funkció korlátozása nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető a közút kezelőjének hozzájárulása és feltételeinek, előírásainak betartása mellett.

(7) Közlekedési területek besorolása:

a)  országos főút:

- 41.sz. főút
- 49.sz. főút

b)  országos mellékút:

- 4116. sz. Vaja-Ópályi összekötő út
- 41311.sz. Vaja vasúti bekötő út
- 41101.sz. Rákóczi tanya és 41. sz. főút összekötő út

c)  helyi gyűjtőút:


Helyi gyűjtőútnak minősül a 49.sz. főút települési átkelési szakasza:


Belterületen:

- Lahner u.
- Damjanich u.

d)  belterületi kiszolgálóút:

e)  gyalogút

f)  külterületi (mezőgazdasági) kiszolgáló út

g)  vasútvonal és vasútállomás

Nyíregyháza - Vásárosnamény vasútvonal

(8) A tűzoltó gépjárművek részére az előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.

15. §

A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.

Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:

Kertvárosias lakóterület:

teljes közművesítés,

Falusias lakóterület:

belterületen teljes közművesítés

külterületen legalább részleges közművesítés,

Településközponti vegyes területek:

teljes közművesítés,

Gazdasági területek:

teljes közművesítés

külterületen legalább részleges közművesítés,

Üdülőterületek:

teljes közművesítés,

Különleges területek:

teljes közművesítés.

- (2) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.

16. §

Zöldterületek

- (1) A település közterületi zöldterületei közparkok .


Jele: 


- (2) A közpark területén belül többcélú használatra, nyitott-fedett épület, építmény létesíthető, mely alkalmanként települési rendezvények helyéül szolgál.
- (3) A közparkot legalább 40%-ban növényzettel fedetten, kertészeti, kertépítészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.

17. §

Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

 **Ev** védelmi célú erdő,

 **Eg** gazdasági célú erdő,

Ee egészségügyi, szociális, turisztikai erdő.

(2) **Ev**
1.1 védelmi erdő,

Ev
1.2 kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek,

Ev
1.3 természeti oltalom alatt álló és/vagy kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi övezet által érintett erdő.

(3) Védelmi célú erdőben csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű-építmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(4) **Eg**
1.1 gazdasági erdőövezet

A gazdasági erdőövezet gazdasági rendeltetésű erdők területe, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.

(5) Gazdasági erdő területén elhelyezhetők:

az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények,
szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
vadászház,
közlekedési és szállítási építmények.

(6) **Ee**
1 Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő

18. §

Mezőgazdasági területek

(1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagozódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

(2) Mezőgazdasági területek területei:

- kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.
- általános mezőgazdasági terület, jele Má.
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület, jele Mák.

(3) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) **Mk** kertes mezőgazdasági terület

1..

A kertés mezőgazdasági terület övezetei:

1. $\frac{\text{Mk}}{1.1}$ kertés mezőgazdasági övezet

Kertés mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

- b) $\frac{\text{Má}}{1..}$ általános mezőgazdasági terület

Az $\frac{\text{Má}}{1..}$ általános mezőgazdasági terület övezetei:

1. $\frac{\text{Má}}{1.1}$ szántó

- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával építhető, 10.000 m² alatti terület nem beépíthető.
- Új állattartó telepek létesítése csak 2,0 ha-nál nagyobb területen, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével lehetséges. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületet ekkor is biztosítani kell.

2. $\frac{\text{Má}}{1.2}$ gyep

Az övezetben csak állattartási célú épület építése engedélyezhető, de nem megengedett állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

3. $\frac{\text{Má}}{1.3}$ gyümölcsös

Az övezetben lakóépület nem építhető.

- c) $\frac{\text{Mák}}{1...}$ általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei:

1. $\frac{\text{Mák}}{1.1}$ Korlátozott használatú szántó

2. $\frac{\text{Mák}}{1.2}$ Korlátozott használatú gyep

3. $\frac{\text{Mák}}{1.3}$ Korlátozott használatú gyümölcsös

Az övezetbe a környezet-, természet-, tájvédelmi, ökológiai, valamint örökségvédelmi okból *nem, vagy korlátozottan beépíthető* mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.

Az általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi (esetleg örökségvédelmi) fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető min. 2 ha nagyságú telken, 2 ha-onként legfeljebb egy 100 m²-es épület elhelyezésével.

19. §

Vízgazdálkodási területek

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

(2)



közcélú nyílt csatornák medre és partja,




állóvizek medre és partja,



Természeti oltalom alatt álló és/vagy vízminőség-védelmi korlátozás alá eső közcélú nyílt csatornák medre és partja,



Természeti oltalom alatt álló és/vagy vízminőség-védelmi korlátozás alá eső állóvizek medre és partja.

(2)  Állóvizek medre és partja.

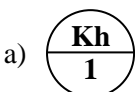
(3) A mederfenntartási munkák folytatásához a társulati-, önkormányzati és üzemi csatornáknál a partéltől számított 3-3 m-es parti sávot szabadon kell hagyni

20. §

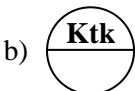
Különleges beépítésre nem szánt területek

(1) A szabályozási terven Kh jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges beépítésre nem szánt területek

(2) A különleges beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:



Bányászat céljára szolgáló területek



Temető területek

1

(3) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeti szabályozása:

a) $\frac{\text{Kh}}{1}$ Bányászat céljára szolgáló területek:

1. $\frac{\text{Kh}}{1.1}$ Bánya övezet

Homokbánya területe. Csak üzemi funkcióhoz szükséges építmények, vagy azt kiszolgáló technikai berendezések helyezhetők el.

A lebányászott területeket folyamatosan rekultiválni kell.

b) $\frac{\text{Ktk}}{1}$ Temető területek:

1. $\frac{\text{Ktk}}{1.1}$ Kegyeleti park

21. §

Természetközeli területek

(1) A szabályozási terven Tk jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint természet közeli területek.

(2) A természet közeli területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

a) $\frac{\text{Tk}}{1}$ Természetközeli területek

(3) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetei az alábbiak:

a) $\frac{\text{Tk}}{1}$ Természetközeli területek:

1. $\frac{\text{Tk}}{1.1}$ Vizes élőhely, nádas

A korlátozott használatú nádasokban épület nem helyezhető el.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

22. §

Környezetvédelmi előírások

- (1) Lf jelű övezetekben telepengedély az alábbi tevékenységekre nem adható ki:
vegyi anyag készítő és előállító, építési betontermék-gyártás, előkevert beton gyártása, habarcsgyártás, egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása, kömegmunkálás, csiszoló termék gyártása, vas, acél, vasötövet-alapanyag gyártása, öntött cső gyártása, acélső gyártás, hidegen húzott vas, acéltermék gyártása, alumíniumgyártás, ólom, cink, ón gyártása, rézgyártás, fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos), fémtartály gyártása, fémalakítás, porkohászat, fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó), gépgyártás, autóbontó, műanyag-feldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás.
- (2) Külterületen beépítésre nem szánt területen az élővizek partjától számított 50 m-es védőtávolságon belül új gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol a tervezett beépítés miatt a biológiai aktivitás érték csökken, az értékvesztés mértékét elsősorban a saját telek aktív zöldterületén belül 3 szintes növényállománnyal kell biztosítani. Amennyiben az értékvesztés telken belül nem kompenzálható, az elveszett értéket az építendőnek a település igazgatási területén belül vagy saját tulajdonú más területen, vagy - amennyiben az Önkormányzat erre a célra megfelelő területtel rendelkezik -, az Önkormányzat által kijelölt területen kell pótolni.

V. FEJEZET

TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

23. §

Természeti értékek

A közigazgatási területen lévő természeti területeket, az Országos ökológiai hálózattal érintett földrészleteket, a NATURA 2000 területeket, helyi jelentőségű természeti értékeit jelen előírások 1 sz. függeléke tartalmazza.

24. §

Építészeti értékek

- (1) Országos védelem alatt álló műemlékek jegyzékét a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (2) Műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számai a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (3) Helyi építészeti védelemre kijelölt érték jegyzékét a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.

25. §

Műemlékek, műemléki környezet sajátos előírásai

- (1) A védett területeken a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni
- (2) A műemléki környezetben a közműveket föld alatt kell elhelyezni.
- (3) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókö legyen. A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.

26. §

Régészeti területek

- (1) A településen található régészeti területek jegyzékét a HÉSZ 2. sz. függeléke tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.
- (3) Régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő, bármilyen földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes irodája engedélyével végezhető.
- (4) Topográfiai módszerekkel még nem kutatott régészeti területeken a régészeti érintettség vizsgálatát az építési engedélyezési eljárás előtt el kell végezni.

VI. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

27.§

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket).
- (2) A kisajátítás és az építési tilalom jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében szükséges területekre. Ezeket a településfejlődés műszaki-fizikai eszközeként közérdeknek kell tekinteni.
- (3) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, kiszolgáló út és közút céljára történő lejegyzés, valamint a kisajátítás jogintézményei is alkalmazhatók.
- (4) A terven jelölt beültetési kötelezettség építési telek esetében a tulajdonost, közlekedési területen az út kezelőjét terheli
- (5) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

28. §.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározottól az Önkormányzat és az érdekelt(ek) megállapodásban eltérhet(nek).

- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az Önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. §

(1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási terv 2011. augusztus 1-én lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett, de jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Vaja, 2011. június ..

Tisza Sándor
Polgármester

Tisza Erika
jegyző

1. sz. melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Melléképületek:

1. Az építési telken, építési területen a sajátos használat szerinti besorolás szerinti fő funkciótól eltérő rendeltetésű épület.

Az egyes terület felhasználási egységeken belül –az övezeti előírások és az általános egyéb előírások keretei között- más épülethez csatlakozóan vagy attól különállóan a következő melléképületek helyezhetők el:

a) jármű (gépkocsi-, motorkerékpár-, munkagéptároló)

b) a háztartással kapcsolatos

- nyári konyha, mosókonyha, szárító

- tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta)

- állattartás céljára szolgáló épületek és építmények

- kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusító pavilon

- kazánház.

2. Melléképület lakássá nem minősíthető át.

1. sz. függelék

KORLÁTOZOTT TERÜLETEK

- TERMÉSZETI TERÜLETEK LISTÁJA

(KvVM Természetvédelmi Hivatalának honlapján található Természetvédelmi Információs rendszer és a Hortobágyi Nemzeti Park tájékoztatása alapján). A város igazgatási területén nyilvántartott természeti területek az alábbiak:

Védett területek:

Természetvédelmi terület:

Terület sorszáma	ÉRINTETT TERÜLETEK		
	hrsz	részben vagy egészben érintett	terület nagysága (ha)
1.	047/80	részben	0,43
	047/81	részben	0,43
	047/82	részben	0,29
	047/83	részben	0,73
	047/84	részben	0,43
	047/85	részben	0,29
	047/86	részben	0,29
	047/87	részben	0,29
	047/88	részben	0,29
	047/89	részben	0,29
	047/90	részben	0,29
	047/91	részben	0,11
	047/92	részben	0,29
	047/93	részben	0,29
	047/94a	részben	0,83
	047/94b	részben	0,04
	048	egészben	20,91
	050/7a	egészben	0,79
	050/7b	egészben	0,84
	047/16a	egészben	4,06
	047/16b	egészben	0,16
	047/16c	egészben	0,08
	047/17a	egészben	0,9
	047/17b	egészben	0,22
	047/11	részben	1,37
	047/64	részben	0,47
	047/65	részben	0,29
	047/66	részben	0,29
	047/67	részben	0,29
	047/68	részben	0,29
	047/69	részben	0,29
	047/70	részben	0,29
	047/71	részben	0,29
	047/72	részben	0,29
	047/73a	részben	0,04
	047/73b	részben	0,69
	047/73c	részben	0,12
	047/74a	részben	0,54
	047/74b	részben	0,04
	047/75	részben	0,73
	047/76	részben	0,29

	047/77	részben	0,29
	047/78	részben	0,29
	047/79	részben	0,29
2.	3	egészben	6,99
TERÜLET NAGYSÁGA ÖSSZESEN:			48,04

A fenti táblázatban szereplő természetvédelmi terület oltalom alatt álló területet a 3/1996. (IV.17.) számú a Vajai-tó Természetvédelmi Terület létesítéséről szóló KTM rendelet nyilvánítja védetté.

TERMÉSZETI TERÜLET

Terület sorszáma	ÉRINTETT TERÜLETEK		
	hrsz	részben vagy egészben érintett	terület nagysága (ha)
1.	0163	egészben	14,69
TERÜLET NAGYSÁGA ÖSSZESEN:			14,69

- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATTAL ÉRINTETT FÖLDRÉSZLETEK

Az országos ökológiai hálózat által érintett földrészletek (OTRT szerinti idom alapján saját kigyűjtés): A város belterületén ökológiai hálóval érintett földrészletek nem találhatóak. A külterületen érintett hrsz-okat a következőkben saját forrás alapján gyűjtöttük össze:

Terület sorszáma	ÉRINTETT TERÜLETEK		
	hrsz	részben vagy egészben érintett	terület nagysága (ha)
1.	2303/1-2	egészben	0,21
	2301-2302	egészben	0,1
	2322/1	egészben	0,08
	2322/3-4	egészben	0,09
	2323-2324	egészben	0,15
	2304-2320	egészben	1,3
	048	egészben	Vajai-tó területe 81 ha
	050/6-7	egészben	
	050/3	egészben	
	049	egészben	csatorna
	047/64-94	egészben	11,81
	047/96	egészben	0,42
	047/46-63	részben	6,65
	047/8-17	részben	20,55
	047/97-98	egészben	0,18
	925-927	részben	0,87
	047/18-25	részben	7,64
	2755	részben	0,68
2756/3,4,8,9,11	részben	1,16	

	2754	részben	0,25
	2742-2746	részben	0,55
	053/2	részben	17,27
	2766, 2776	részben	0,16
	2788	részben	0,32
	2783	részben	0,09
	054	részben	13,49
	2756/12-19	egészben	0,85
	2756/5-7	egészben	0,26
	2756/1-3	egészben	0,31
	2747-2752	egészben	0,68
	2784-2787	egészben	0,38
	2777-2780	egészben	0,35
	2767-2770	egészben	0,37
2.	0163	egészben	14,69
TERÜLET NAGYSÁGA ÖSSZESEN:			182,91

- NATURA 2000 hálózat elemei:

A rendelkezésünkre álló adatok szerint Vaja ezen természetvédelmi vonatkozású kategóriákban érintett. A vonatkozó kategória a „Különleges természetmegőrzési területnek jelölt területek”.

Az érintett terület: **Vajai-tó (HUHN20120) 048, 050/3, 050/6, 050/7 hrsz.**

- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETTEL ÉRINTETT FÖLDRÉSZLETEK ALAPTÉRKÉP SZERINT (OTRT szerint, saját kigyűjtés)

Terület sorszáma	ÉRINTETT TERÜLETEK	
	hrszt	részben vagy egészben érintett
1.	0112/2	egészben
2.	0116/1	egészben
3.	0114/36	egészben
4.	094	egészben
5.	080/2-2	egészben
6.	080/4-5	egészben
7.	028/16	egészben
8.	082/7	egészben
9.	078/1	egészben
10.	073/7-20	részben
11.	071/1-8	egészben
12.	082/8-9	egészben
13.	082/11-12	egészben
14.	0119/52	egészben
15.	08/12	egészben
16.	08/14	egészben
17.	08/8-10, 15	egészben
18.	018/6	részben

19.	078/2	egészbzen
20.	087/2	egészbzen
21.	053/2	egészbzen
22.	054	egészbzen
23.	067/2	egészbzen
24.	078/4-16	egészbzen
25.	0119/57	egészbzen
26.	0119/46	egészbzen
27.	0133/14	egészbzen
28.	0162/1	egészbzen
29.	0159/2	egészbzen
30.	0150	egészbzen
31.	010/5-6	egészbzen
32.	08/16	egészbzen
33.	014/1-2	egészbzen
34.	08/6	egészbzen
35.	019/20	egészbzen
36.	019/25-26	egészbzen
37.	017/2-3	egészbzen
38.	018/5	egészbzen
39.	028/42	egészbzen

- KIEMELTEN VESZÉLYES FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

BELTERÜLET ÉRINTETT FÖLDRÉSZEK:

Részben érintett területek hrsz. szerint:

1. terület: 122/2, 132-134, 135/1-2, 136, 123, 144/1, 139-143, 61-63.

Egészbzen érintett területek hrsz. szerint:

1. terület: 1175/1-20, 1175/22, 1175/23-43, 1175/45-47, 122/1, 84/1-2, 85-107, 108/1-2, 109-110, 111/1-6, 115-121, 124-131, 64-82.

KÜLTERÜLETEN ÉRINTETT FÖLDRÉSZEK:

Részben érintett területek hrsz. szerint:

1. terület: 047/42-44, 045, 2320-2311, 2756/1-3, 2756/6-7, 2756/11-19, 2711-2714, 084/4, 084/48, 089/69-70, 089/9-27, 089/43-66, 091/4, 092/2, .

2. terület: 0154/57-64, 0154/66, 0154/16-31, 0154/71-72, 0152/28-32, 0152/33, 010/8-12, 010/6, 010/14, 010/15, 012/4.

3. terület: 076, 073/1, 073/23, 077.

Egészbzen érintett területek hrsz. szerint:

1. terület: 047/18-41, 047/45-94, 047/96-98, 049, 926,924,925,928,927, 050/7, 046,3 042/9, 047/4-17, 048, 050/3-4, 050/6, 2304-2310, 2303/1-2, 2301-2302, 2322/1-4, 2323, 2324, 2701-2710, 2757, 089/28-30, 089/7, 089/4, 091/6.

2. terület: 0154/56-73, 1040-1074, 1077-1084, 1094/1-2, 1087-1091, 1092/1-2, 1093, 1004-1038, 1100-1102, 1101/1-2, 0149, 0150, 1099/1-2, 1095-1098, 0147/2-3, 0152/35-36, 0151, 0147/6-12, 012/1-3.

- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉK:

- Vajai víztározó, melyet érint az alföldi Kék Túra vonala is (hrs:048)
- Kastélypark (hrs:3)
- Református templom telkén lévő idős fák (hrs:1/2)

2. sz. függelék

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

(1) Országosan védett műemlékek:

- Református templom (Vaja, Damjanich u., hrsz: 1/2)
műemléki törzsszám: 5963
- Múzeum, volt Vay-kastély (Vaja, Damjanich u., hrsz: 3)
műemléki törzsszám: 5962
- Tájház (Vaja, Damjanich u. 102., hrsz: 377)
műemléki törzsszám: 8394

(2) Országosan védett műemlékek műemléki környezete:

Mivel a településen található műemléképületek egymáshoz közel helyezkednek el, és műemléki környezetükben több helyen átfedés van, műemléki környezetüket egységesítve, a következőképpen állapítottuk meg:

Műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számai: 1/1, 2, 4, 5/5-7, 5/10, 5/16-17, 83/1, 357/5-7, 362-368, 369/1-2, 370, 373-376, 378, 850-864, 901, 902, 903/1-2,

(3) Helyi építészeti védelemre kijelölt érték:

- Vay család síremléke
- I. és II. világháborús emlékmű és park (hrs:1/1)
- Kiskastély épülete (Diákotthon, Damjanich u. 77. hrsz: 4)

(4) Régészeti területek:

1. volt Vay-kastély	28543
2. Református templom	36290
3. Öregtő partja	51390
4. Damjanich u. 45.	57507
5. Béke Tsz udvara	57508
6. Ravasz-hegy	57509
7. Szeszgyár	57510
8. Vay Ádám birtoka	57511
9. Vaja határa	57512
10. Vaja határa II.	57513
11. Vaja határa III.	57514
12. Vaja határa IV.	57515
13. Vaja határa V.	57516