



# Márokpapi Község Településrendezési Tervéhez



**Helyi Építési Szabályzat**

Tervező:

**ART VITAL Tervező, Építő és  
Kereskedelmi Kft.**

2011.

KÜLZETLAP

**Márokpapi Község**  
**Településrendezési Tervéhez**  
**Helyi építési szabályzat**



Településtervező, építész vezető tervező:

.....

Végh József

TT-15-0023  
É/1-15-0124

Vezető településrendező tervező:

.....



Kiszelovics Ildikó

TT-1-16-0238/2005

Projekt vezető / tervező munkatárs:

.....



Labbancz András

Tervező munkatárs:

.....



Gál Georgina

Ügyvezető igazgató:

.....



Végh József

## TARTALOMJEGYZÉK

# **Márokpapi Község Településrendezési Tervéhez Helyi építési szabályzat**

~ **Címlap**

~ **Külzetlap**

~ **Leírás**

TARTALOMJEGYZÉK  
Márokpapi településrendezési tervéhez  
IV. ütem

SZABÁLYOZÁSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

IV. RAJZI MUNKARÉSZEK:

1./ Külterületi szabályozási terv	M=1:8000	S-1
2./ Belterület szabályozási terv	M=1:2000	S-2

IV. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

1./ Márokpapi helyi építési szabályzata
---

MÁROKPAPI  
Településrendezési Terv  
Helyi építési szabályzat

Nyíregyháza, 2011. április hó

**ÖNKORMÁNYZATI RENDELET**  
**Márokpapi Község Helyi Építési Szabályzatáról**  
**és**  
**Szabályozási Terveinek elfogadásáról**

Összeállította:



.....  
Kiszelovics Ildikó  
TT-1-16-0238/2005  
vezető településtervező

Nyíregyháza, 2011. április hó

# MÁROKPAPI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## TARTALOMJEGYZÉK

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

**MÁROKPAPI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
2/2011 ( IV. 28.) önkormányzati rendelete a  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL  
ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL**

Márokpapi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése (Étv.) 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 foglaló), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

*Tarpa Nagyközség Önkormányzata,  
Beregdaróc Község Önkormányzata,  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzata,*

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 256/1997. (XII. 20) kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében és a 3. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

*Észak-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész,  
Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi  
Felügyelőség*

*ÁNTSZ Vásárosnaményi Baktalórántházai Kistérségi Kirendeltsége,  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Észak-alföldi Iroda,*

*Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Észak-alföldi Regionális Igazgatósága*

*Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal,*

*Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság,*

*Miskolci Bányakapitányság,*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,*

véleményének kikérésével, az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg és rendeli el annak alkalmazását.



## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §.

##### **A rendelet hatálya**

- (1.) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Márokpapi település egész közigazgatási területére.
- (2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-1/2010. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

#### 2. §.

##### **A belterületbe vonás szabályai**

- (1) A Szabályozási Terv a kialakult belterületekhez illeszkedve belterületbe vonást határoz meg a beépítésre szánt területek vonatkozásában, illetőleg az azok által közrezárt területekre. A belterületbe vonás a Szabályozási Terv szerint beépítésre nem szánt területen, közlekedési terület fejlesztésének megvalósítása érdekében történhet.
- (2) Ezen területek belterületbe vonása a konkrét fejlesztési igények függvényében hajtható végre.

#### 3. §.

##### **Általános építési szabályok**

- (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.) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (3.) Közművesítés
- a.) Közművesítettség fokozatok:
- teljes közművesítettség:
- falusias lakó területeken
  - Ipari-gazdasági területeken
  - sportcélú területen
- részleges közművesítettség:
- mezőgazdasági üzemi területen
  - temető területen
- b.) Ahol az utcában nincs szennyvízcsatornázás, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítés is megengedhető, a csatornázottság hiányának megszűntéig.
- c.) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges.
- d.) Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (4.) A telekalakítás szabályai:
- a.) A kialakítható legkisebb telekterület mérete az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ-ben és a szabályozási terveken kerültek rögzítésre.
- b.) Nyúlványos telek: nyúlványos telkek nem alakíthatóak ki.

## II. fejezet

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### 4. §.

##### Terület felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek

- (1.) A település igazgatási területe építési szempontból

**Beépítésre szánt területre,**  
**Beépítésre nem szánt területre** tagozódik.

- (2.) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak.  
(A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

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

1. Lakóterületek:

- Falusias lakóterületek (Lf)

2. Különleges területek:

- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)

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

1. Zöldterületek:

- közparkok (Z)

2. Erdőterületek:

- gazdasági erdő korlátozott terület-felhasználással (E)

3. Mezőgazdasági területek (M):

- általános mezőgazdasági területek (M\*),
- általános mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (M)
- belterületi mezőgazdasági területek (Mb)
- gyepes mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (Mgy)

4. Vízgazdálkodással összefüggő területek (V)

- általános vízgazdálkodási terület (V)

5. Természetközeli területek

- lápos, mocsaras terület (Tk)

6. Különleges területek:

- Temető területe (Kü-t)
- Anyaglelőhely (bánya) területe (Kü-b)
- Sportcélú terület (Kü-s)

**5. §.**

**Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai**

- (1.) Az egyes terület-felhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek

szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.

- (2.) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magas tetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériszint kiegészíthet.
- (3.) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein belül" helyezhetők el.
- (4.) Építmények közötti legkisebb távolság:
1. "A", "B", "C" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények OTÉK 36. §. (1) bekezdés szerint.
  2. Az kialakult állapotokat kivéve az OTÉK 36. §. előírásai érvényesek.
  3. Nem védett területeken belül az alap épület elhelyezéstől – alap esetben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely a telekhatárral egybe esik - az alábbi esetekben lehet eltérni, az épület oldalirányú elhelyezésének tekintetében:
- (5.) Oldalhatáron álló beépítési mód:
- a.) Főépületek esetében:
    - Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával lehetséges.
- (6.) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (7.) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:
- a.) Előkertek:
    - 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. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 2/3-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
    - A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:  
EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.
  - b.) Oldalkertek:

- Lakóterületen belül az oldalkertek mérete az előírt megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke, szabadon álló beépítés esetén az 50 %-a.
- c.) Hátsókertek:
- Lakóterületen, területen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 méter.
  - Azonban, 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, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Ez alól kivételt képeznek azok az övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a hátsókert építési határvonalai.
  - A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:  
HK= kötelező hátsókerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési határvonal is.

### **III. fejezet**

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

##### **6. §.**

##### **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 a tulajdonosnak meg kell oldania a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetését, illetve ártalommentes elhelyezését.
- (4.) Márokpapi község lakóterületei, sajátos építési használatuk szerint:  
- falusias lakóterületek (Lf)
- (5.) Magas tetős épületek esetén a tető hajlásszögét 35-45 fok között kell kialakítani.
- (6.) Óriás plakát lakóterületen nem helyezhető el, illetve műemléki környezettel érintett lakóterületeken semmilyen reklámhordozó felület nem létesíthető.

## 7. §.

### Falusias lakóterületek (Lf-1, Lf-2)

- (1.) A falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, mező- és erdőgazdasági építmény elhelyezésére szolgál.
- a.) Az Lf-1, Lf-2 falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - igazgatási épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület)
  - kézműipari épület
- (2.) Melléképületek a HÉSZ 1. melléklet szerint építhetők.
- (3.) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:
- Közműbecsatlakozási műtárgy
  - Közműpótló műtárgy
  - Hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - Kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - Kerti épített tűzrakóhely
  - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- (4.) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (5.) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

- (6.) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.
- (7.) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 20,0 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- (8.) A műemléki környezettel jelölt utcákon, utcarészeken az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat a helyi és műemlékvédelmi előírások tartalmazzák.
- (9.) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint, kivételt képeznek a HÉSZ 5. §. (6) 3. bekezdés szerinti eltérésekkel.
- (10.) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb telekterület mérete (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-1	oldalhatáron álló	900	14	40	20*	-5,0**
	Lf-2	oldalhatáron álló	1500	14	50	10*	-5,0**

„\*”: amennyiben a létesíteni kívánt építmény igazgatási, egyházi, oktatási rendeltetésű épület, úgy a legnagyobb beépítettség értéke legfeljebb 30%-ra módosítható, az adott ingatlan tekintetében

„\*\*”: amennyiben a létesíteni kívánt építmény igazgatási, egyházi, oktatási rendeltetésű épület, úgy a megengedett max. építménymagasság értéke legfeljebb 7,50 méterre módosítható, az adott ingatlan tekintetében

- (11.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- (12.) Új telek kialakításánál a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 40 m, illetve az így kialakított telekterület nem haladhatja meg a 8000m<sup>2</sup>-t.
- (13.) A tároló, gazdasági, állattartó 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, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter.
- (13.) Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyben maximum két rendeltetési egység helyezhető el, azonban a lakóegységek száma minden esetben csak egy lehet.
- (14.) Lf-2 építési övezetben a főépület tetőgerincének az építési telekkel párhuzamos kialakításúnak kell lenni, amelyet kiugrásokkal meg lehet törni.

## 8. §.

### Különleges területek

- (1.) Márokpapi különleges területei sajátos használatuk szerint:
- a. Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-Ü)
- (2.) A különleges (beépítésre szánt) területek célja és használatuk fajtája:
- a.) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele: Kü-Ü): 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 településgazdálkodás építményei

Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezet előírásaira nem kerül sor.



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

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb telekterület mérete (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
mg. üzemi terület	Kü-ü	szabadon álló	5000	30	40	30	-7,5**

„\*\*“ : A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)

## IV. fejezet

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 9. §.

#### Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

- (1.) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál
- (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:

**KÖ1:** fő út

**KÖ2:** gyűjtő út

**KÖ3:** kiszolgáló út

**KÖ4:** gyalogút

**KÖ5:** mezőgazdasági dűlőutak

A településközponton és a csatlakozó területeken a településszerkezet védelme érdekében ettől eltérő szélesség is lehetséges, amennyiben az útközlekedési, közmű-elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint.

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

## 10 §.

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

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszávvval)
- (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 tábla jelezzen.

## 11. §.

### **Zöldterületek**

- (1) Zöldterület Márokpapiban a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark területek.
- (2) A zöldterületet a szabályozási terv Z jelű övezetbe sorolja.
- a.) Az övezetben elhelyezhetőek (max. 2%-os beépítettséggel, a 4,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, a 6,0 m-es

megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladóan, csak kertészeti munkarésszel ellátott terv alapján):

- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátékszerek, stb.)
- a terület fenntartásához szükséges épület
- szabadtéri színpad

b.) Az övezetben épület a teljes közművesítettség esetén létesíthető.

c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.

d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

## 12. §.

### Erdőterületek

- (1.) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2.) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
  - a.) Gazdasági erdő korlátozott terület-felhasználással, E övezeti jellel
- (3.) A korlátozott terület-felhasználású erdő területeken (övezeti jele: E) épületet elhelyezni nem lehet.

## 13. §.

### Mezőgazdasági területek

- (1.) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.
- (2.) A korlátozott terület-felhasználású mezőgazdasági területeken épületet elhelyezni nem lehet.
- (3.) A mezőgazdasági területeken az a következő övezetek kerültek kijelölésre:
  - a.) M\*: általános mezőgazdasági területek
  - b.) M: általános mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)
  - c.) Mb: belterületi mezőgazdasági területek
  - d.) Mgy: gyepes mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)

**a.) M\* : általános mezőgazdasági területek**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint 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.
- (3) Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

**b.) M: általános mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

**c.) Mb : belterületi mezőgazdasági területek**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

**e.) Mgy: gyepes mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

## 14.§.

### Vízgazdálkodási területek

- (1.) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30. §.-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint vízmű területek (övezeti jel: V)
- (2.) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható.
- (3.) Az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez szükséges építmények helyezhetők el.

## 15.§.

### Természetközeli területek

- (1.) A terv természetközeli területei az OTÉK 30/A. §.-a alapján mocsár, nádas területek (övezeti jel: Tk)
- (2.) Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

## 16. §.

### Különleges területek

- (1.) Márokpapi (beépítésre nem szánt) különleges területei sajátos használatuk szerint:
  - a. Temető területe (Kü-t)
  - b. Sportcélú terület (Kü-s)
  - c. Anyaglelőhely (bánya) területe (Kü-b)
- (2.) A különleges területek célja és használatuk fajtája:

- a.) működő temető (övezeti jel Kü-t) Márokpapi község köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a község temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre, temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával.

A temető ültetési kötelezettségű területét belső kiszolgáló úttal, közműsávval meg lehet szakítani. A temető működtetéséhez szükséges ravatalozó is elhelyezhető részben, vagy egészben, ezen területsávon belül, max. 400nm bruttó alapterületig.

- b.) Sportcélú terület övezetében (övezeti jele: Kü-s) a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál, de kivételesen elhelyezhető rajta oktatási és egyéb közösségi szórakoztató épület.
- c.) Anyaglelőhely (bánya) területen (Kü-b) csak a bányászati tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló épületek helyezhetők el. A bányászati tevékenység befejezése után az épületeket el kell bontani, legkésőbb 12 hónapon belül, a tulajdonos kötelezettségére. Az övezetben folytatott bányászati tevékenység befejezése után, bányászati rekultivációt kell végrehajtani úgy, hogy a bányászati tevékenységet felváltó tevékenység a szabályozási terven jelölteknek feleljen meg.

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

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
működő temető	Kü-t	szabadon álló	-	-	40	2	-7,5
sportcélú terület	Kü-s	szabadon álló	-	-	50	2	-7,5
Anyaglelőhely (bánya) terület	Kü-b	szabadon álló	-	-	-	2	-7,5

## V. fejezet

### KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 17. §.

##### Általános előírások

(1.) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:

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

c.) kizárja a környezetkárosítást.

- (2.) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

### **18. §.**

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

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

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

### **19. §.**

#### **Zaj- és rezgés elleni védelem**

- (1.) A 41117-es sz. út zajjellemzőire tekintettel az út szabályozási vonalától mért 30 m-en belül szálloda, szállásadó épület létesítése csak zajvédelmi műszaki megoldások alkalmazása mellett engedélyezhető.

### **20. §.**

#### **Természetvédelmi előírások**

- (1.) Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme:
- Természeti területen a település belterülete kivételével - tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.

## **VI. fejezet**

### **ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM**

### **21. §.**

- (1) A HÉSZ 1. sz. függelékében szereplő helyi építészeti, természeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi értékvédelmi rendelet intézkedik.
- (2) Régészeti értékek: melyek jelenleg is védettséget élveznek a HÉSZ 2 sz. mellékletében szerepelnek.

- (3) Régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken a mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható. Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.

## 22. §.

### Védett területek építési szabályai

- (1.) A műemlékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál (akár az épület egyedileg védett vagy sem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

*a.) Építési anyaghasználat:*

1. Lábazatképzés:

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

2. Falfelületek:

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

3. Tető:

- A tetőfedés anyaga cserép, betoncserép, pala, eternit pala, nád (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként, illetve templomok esetén), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zsindely.

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

1. Térarányok, utcaképek:

- Fekvő tetőablak mint egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.



## 2. Homlokzati arányrendszer védelme:

- A műemléki környezetben az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor)
- Az utcai átlagos homlokzatmagasság – új építés esetén – egyenlő az építési övezetre vonatkozó építménymagassággal, amelyet max.  $\pm 5\%$  eltéréssel kell alkalmazni.
- Az utcai homlokzat teljes hossza mentén mért egyes magasságok minimuma és maximuma között a különbség nem haladhatja meg az utcai átlagos homlokzatmagasság 10%-át.

## **VII. fejezet**

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

#### **23. §.**

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 17.§ szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.

#### (1) Beültetési kötelezettség:

- a. A temető területének legalább 40 %-át növényzettel kell beültetnie a terület mindenkori üzemeltetőjének.
- b. Mezőgazdasági üzemi építési övezetben az S-1 és S-2 jelű terülapok szerint kell kialakítani, a beültetési kötelezettséggel jelölt területeket a mindenkori ingatlan tulajdonosnak (3 szintes növényállománnyal, 16nm-ként legalább 1db lombosfával), jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 éven belül.

**VIII. fejezet**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**27. §.**

- (1.) Ez a rendelet 2011. július 1-én lép hatályba.
- (2.) E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Márokpapi, 2011. április 28.

P.H.

jegyző

polgármester

Kihirdetési záradék: Ez a rendelet 2011. április 29-én kihirdetve.

jegyző

## A HÉSZ mellékletei

### 1. sz.melléklet:

#### **FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK**

- (1) Főépületnek minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- (2) Melléképületnek minősülnek: járműtároló, nyári konyha, mosókonyha szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiséptároló, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház. Kisipari-, vagy barkácsműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el. A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 3,5 t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.
- (3) Az építési vonal értelmezése:
- a. Kötelező építési vonal: A szabályozási terven kötelezően megadott előkerti mérettel meghatározva. A kötelező előkerti méret egyben kötelező építési vonalat jelent. Jele: EK=...
  - b. Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatárra merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.

## **2. számú melléklet**

Márokpapi nyilvántartott régészeti lelőhelyei

Lelőhelyszám	Határnév
1	Kenderszó
2	Mic köz
3	Dusa köz
4	Dusa köz
5	Beregsurány-Várszeg
6	református templom
7	református templom környéke
8	Márki tanya
9	Márki tanya
10	Kenderosztótól délre
11	Mic-köz nyugat
Azonosítatlan	Pázmány

### **A HÉSZ függelékei**

#### **1. sz. függelék**

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

- **Református templom** - Márokpapi, Kossuth Lajos utca 34 – 1 hrsz.

műemléki környezetük szerint: 1, 2, 3, 4, 200, 201, 202, 203, 360, 359, 358 helyrajzi számú telkek.

#### **2. sz. függelék**

MÁROKPAPI KÖZSÉG KIVÁLÓ TERMŐHEyli ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLETEINEK HELYRAJZISZÁMOS JEGYZÉKE:

057/1b, 057/2a-d, 075/1a, 077/2, 077/1, 051/5a, 051/10a, 047/7b, 047/6b-g, 047/5, 081/9b-d, 093/12b, 010/4, 010/5, 010/6, 010/1b, 013/3a, 0175/4b-c, 0169, 0163, 0165, 0167, 0159/1, 0157, 0114/6, 0114/10, 0114/11, 0155/1, 0155/2, 01553/3, 0155/4, 0155/5, 0133/1, 0133/2

MÁROKPAPI KÖZSÉG NATURA 2000 KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLETEINEK HELYRAJZISZÁMOS JEGYZÉKE:

011, 012, 013/3, 013/6, 013/7, 013/8, 013/9, 0133/1, 0133/2, 0133/3, 0134, 0135, 0136, 0137/1, 0137/2, 0137/3, 0138, 0139/1, 0139/2, 0139/3, 0140, 0169, 017, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175/1, 0175/3, 0175/4, 018, 019/1, 019/2, 02, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 03/1, 03/10, 03/2, 03/3, 03/4, 03/6, 03/9, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036/1, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044/5, 046/6, 046/7, 046/8, 046/9, 047/2, 047/3, 047/5, 047/7, 050, 051/1, 051/10, 051/2, 051/4, 051/5, 051/6, 051/7, 051/8, 051/9, 057/1, 057/2, 071, 073, 074, 075/1, 075/2, 077/1, 077/2, 077/3, 078, 079/1, 079/2, 079/3, 080/1, 080/2, 081/1, 081/2, 081/3, 081/4, 081/5, 081/9

MÁROKPAPI KÖZSÉG NATURA 2000 KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLETEINEK HELYRAJZISZÁMOS JEGYZÉKE:

013/2, 013/3, 013/5, 013/6, 013/7, 0133/3, 0134, 0135, 0136, 0137/1, 0137/2, 0137/3, 0138, 0139/1, 0139/2, 0139/3, 0140, 016, 0169, 017, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175/1, 0175/3, 0175/4, 018, 019/1, 019/2, 02, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 03/1, 03/10, 03/2, 03/3, 03/4, 03/6, 03/8, 03/9, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 037, 038, 039, 04, 040, 041, 042, 043, 044/5, 046/6, 046/7, 046/8, 046/9, 057/1, 057/2, 071, 073, 074, 075/1, 075/2, 077/1, 077/2, 077/3, 078, 079/1, 079/2, 079/3, 080/1, 080/2

### **3. sz. függelék**

#### **Tűzrendészeti előírások**

- (1.) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (2.) Új létesítmények kialakításával egy időben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. §. (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (3.) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm<sup>2</sup> kiáramlási keresztmetszetnél a "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó nem

mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.

- (4.) Az gazdasági terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről - amely alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

#### **4. sz. függelék**

##### **Figyelembe veendő egyéb jogszabályok listája**

Engedélyhez kötött építési munkák esetén:

- *Természetvédelmi előírásokra vonatkozóan a 347/2006 (XII.23) korm. rendelet 28. § c) pontja szerint külterületi építési engedélyezési eljárásban a területileg illetékes Felügyelőség természetvédelmi hatóságként közreműködik.*

Általános építési szabály:

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

A telekalakítás szabályai:

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