

**NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**  
4300. Nyírbátor, Szabadság tér 7. sz.  
Távbeszélő száma: 42/281-095., Telefax száma: 42/281-311  
e-mail: titkarsag@nyirbator.hu

Ügyirat száma: Hat/4338-2/2019.

**ELŐTERJESZTÉS**  
- a Képviselő-testülethez -

**Nyírbátor város belterületi határának módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Fekete Gergely** (4300 Nyírbátor, Erzsébet utca 41. szám), **Fekete Judit** (4300 Nyírbátor, Császári utca 61. szám), **Fekete Sándor** (4300 Nyírbátor, Császári utca 61. szám) a tulajdonukban lévő zártkerti **6521/4** helyrajzi számú, 1839 m<sup>2</sup> termértékű, kivett művelésű ágú-, valamint a zártkerti **6518/5** helyrajzi számú, 863 m<sup>2</sup> termértékű, kivett művelésű ágú-, a **Nyírség Méz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (4300 Nyírbátor, Császári utca 61. szám) a tulajdonában lévő zártkerti **6518/6** helyrajzi számú, 854 m<sup>2</sup> termértékű, kivett művelésű ágú-, **Vass Attila** és **Vassné Dobos Katalin** (4300 Nyírbátor, Császári utca 59. szám) a tulajdonukban lévő zártkerti **6517/4** helyrajzi számú, 569 m<sup>2</sup> termértékű, kivett művelésű ágú ingatlan belterületbe vonásának átvezetése kezdeményezése iránti kérelmet nyújtott be a Nyírbátor Város Polgármestere útján a képviselő testülethez.

*Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 27.§ (6) bekezdése alapján: „Az ingatlan adataiban hatósági határozattal, a település közigazgatási, illetve belterületi határának módosításával kapcsolatban bekövetkezett változások átvezetése iránt az erről szóló döntést hozó szerv keresi meg az ingatlanügyi hatóságot.”*

A kérelemmel érintett ingatlanok *Nyírbátor Város Önkormányzata többször módosított 8/2004. (VII.15.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata* belterületbe vonható, kertvárosias lakóterületi hasznosításra jelöli ki (1. sz. melléklet).

A belterületbe vonással az ingatlanok amennyiben a Helyi Építési Szabályzatnak és annak rajzi mellékleteinek megfelelnek, beépíthetővé válnak. Kérelmezők többek között a meglévő telephely bővítése érdekében szeretnék a belterületbe vonás jóváhagyását.

Az ingatlannal rendelkezni jogosultaknak szükséges írásban nyilatkozni többek között arról, hogy a felmerülő költségeket vállalják (vázrajz készítés, eljárási díj). Kérelmezők a költségek megfizetésére vonatkozóan nyilatkozatot tettek. A Földhivatalhoz a Képviselőtestület által támogatott kérelmet akkor terjesztheti elő az Önkormányzat, amikor az ügyfél az Önkormányzat felé befizette az eljárási díjat.

Fenti jogszabályi rendelkezés alapján kérem a Tisztelt Képviselőtestületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Nyírbátor, 2019. november 26.

Tisztelettel:

**Máté Antal sk.**  
**polgármester**

## HATÁROZAT - TERVEZET

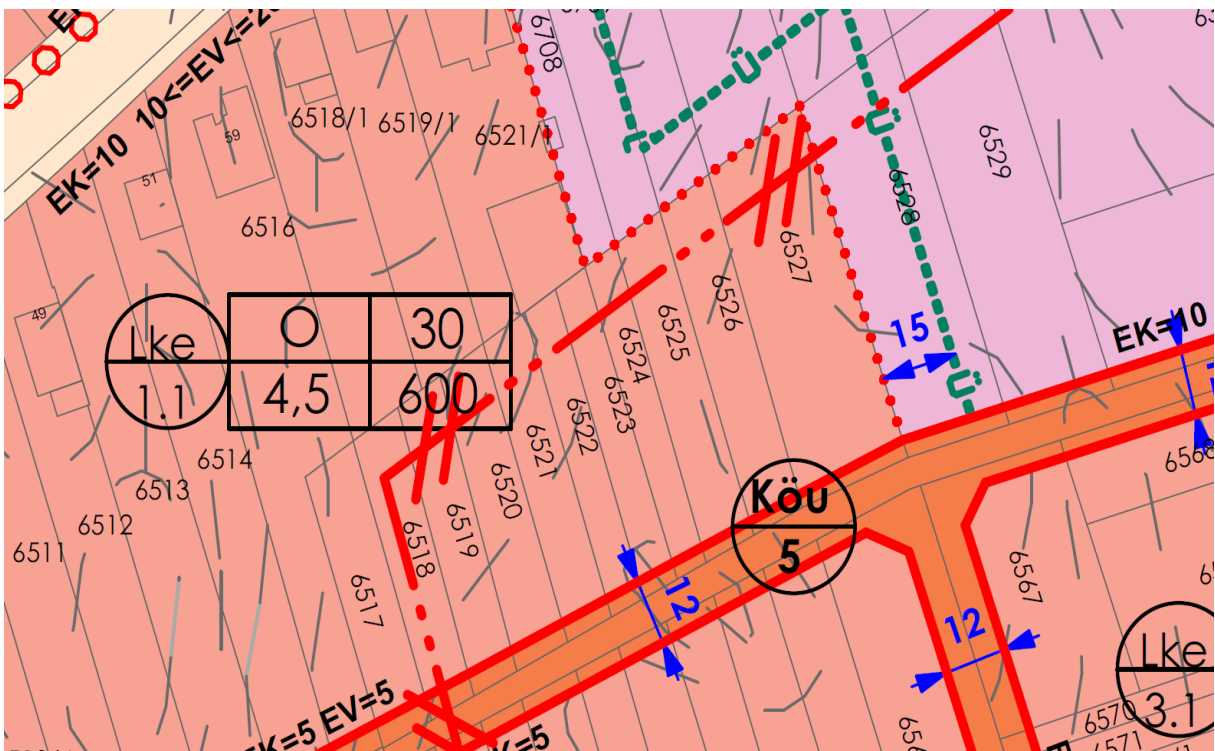
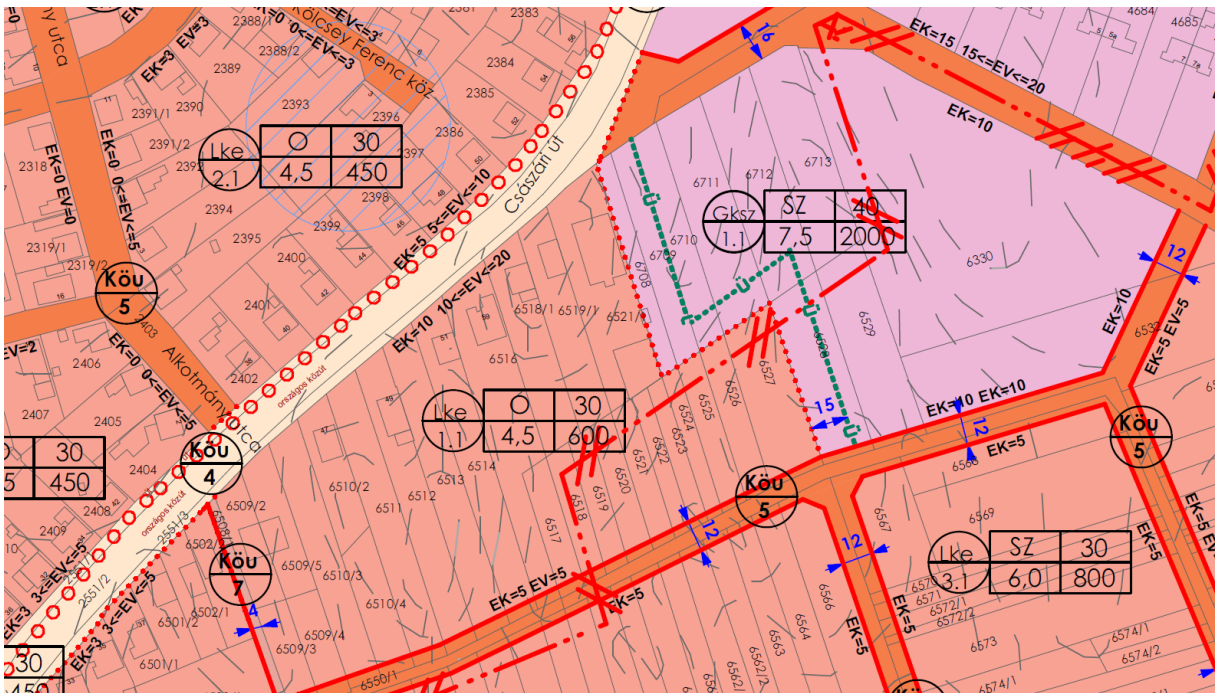
### Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2019. (XII.05.) önkormányzati határozata

#### Nyírbátor város belterületi határának módosításáról

##### A Képviselő-testület:

- A Nyírbátor zártkerti
  - **Fekete Gergely** (4300 Nyírbátor, Erzsébet utca 41. szám), **Fekete Judit** (4300 Nyírbátor, Császári utca 61. szám), **Fekete Sándor** (4300 Nyírbátor, Császári utca 61. szám) tulajdonában lévő **6521/4** helyrajzi számú, 1839 m<sup>2</sup> térmértékű-, valamint Nyírbátor zártkerti **6518/5** helyrajzi számú, 863 m<sup>2</sup> térmértékű-,
  - a **Nyírség Méz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (4300 Nyírbátor, Császári utca 61. szám) tulajdonában lévő **6518/6** helyrajzi számú, 854 m<sup>2</sup> térmértékű,
  - **Vass Attila** és **Vassné Dobos Katalin** (4300 Nyírbátor, Császári utca 59. szám) tulajdonában lévő **6517/4** helyrajzi számú, 569 m<sup>2</sup> térmértékű **kivett művelésű ágú** ingatlanok **belterületbe vonását kezdeményezi** azzal a **kikötéssel**, hogy a felmerülő költségek viselését az érintett ingatlan tulajdonosok vállalják.
- Felkéri a polgármestert, hogy az érintett ingatlanok belterületbe vonásával kapcsolatos eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a szükséges vázrajzok alapján az Önkormányzat képviseletében indítsa meg.

Hatályos és hiteles kivonat Nyírbátor Város Önkormányzata többször módosított 8/2004. (VII.15.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Szabályozási Tervéből és Helyi Építési Szabályzatból.



## 10. §. Kertvárosias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (2) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
  - legfeljebb négylakásos 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) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
  - legfeljebb hatlakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - sportépítmény,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:
  4. Az Lke-1 jelű övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetők el:
    - a 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3,5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy annál nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység
    - a településképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek (pl. műhelycsarnok)
    - a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő alábbi tevékenységek:
      - áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
      - autófényező műhely (telephely terület),
      - autóbontó műhely ( telephely terület),
      - autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
      - autókereskedelem (telephely terület),
      - autómosó (telephely terület),
      - mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
      - akkumulátor – töltő, javító, újra-feldolgozó műhely (telephely terület),
      - gumiszerelő, javító műhely (telephely terület),

- tüzelő- és építőanyag telep,
- kisépítőiroda,
- járműőrző telep,
- közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely telephely terület,
- asztalos műhely (telephely terület),
- fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
- fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
- öntő (telephely terület),
- lakatos műhely (telephely terület),
- könnyűipari termékefeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
- vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
- mészfeldolgozó (telephely terület),
- kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
- bogár, kádár (telephely terület),
- élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
- raktárak, nagykereskedések, áru lerakatok telepei,
- galván-üzem telep,
- szennyvíz – és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
- kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),
- pék üzem.<sup>1</sup>

a) Az Lke 1... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 1.... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.
2. Az Lke 1..... jelű övezetek lakótelkei funkcionális zónákra tagozódnak

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az előkert határától számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az előkert határától számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

- Az előkert határától 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.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a

gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.
- b) Az Lke 2... funkcionális övezet előírásai
1. Az Lke 2... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
  2. Melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.
  3. A melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint.
  4. Az övezeten belül nagy haszonállat nem tartható.
- c) Az Lke 3... funkcionális övezet előírásai
1. Az Lke 3... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető.  
A lakóépületek számát a beépítettségi mérték, az építési hely valamint az építési helyen belüli épületek közötti távolság figyelembevételével határozza meg.
  2. Az övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelek (lakópark) kialakítható.
    - a) Az övezeten belül tömbtelkes beépítés (lakópark) esetén, csak telekalakítási terv és ahhoz tartozó beépítési javaslat alapján lehet építési engedélyt kiadni.
    - b) Az övezet lakótömbjeiben lakótömbönként egységes építészeti megjelenést kell biztosítani.
  3. Az egyes beépítésekhez tartozó teleknagyságok:
    - ha az övezetben **csoportos beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telekterülete legalább 300 m<sup>2</sup> ( 10 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód zártosú, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 40 %.
    - ha az övezetben **családi lakóházas beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telek területe legalább 450 m<sup>2</sup> ( 16 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 50 %.
    - ha az övezetben **társasházas szabadonálló beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb (egyedi, vagy tömb) telek területe legalább 600 m<sup>2</sup> ( 20 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 50 %.<sup>2</sup>
-

5) <sup>3</sup>A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség %
			szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 1.....	Lke 1.1	O	16	35	600	40	4,5	30
	Lke 1.2	Z	15	35	600	40	5,5	30
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 2.....	Lke 2.1	O	14	30	450	40*	4,5	a telekméret függvényében eltérő külön táblázat szerint
	Lke 2.2	SZ	25	30	800	30	6,0	30
	Lke 2.3	Z	10	30	300	25*	4,5	a telekméret függvényében eltérő külön táblázat szerint
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 3.....	Lke 3.1	SZ	20	40	800	40	6,5	30

Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 4.....	Lke 4.1	O-IK	-	-	320	50	6,5	30
--	---------	------	---	---	-----	----	-----	----

Az övezetekben alkalmazott eltérő szabályozások a táblázatban jelölt helyeken:

a) A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a \*-gal jelölt esetben a telekméreték függvényében az alábbiak szerint engedélyezhető a kialakult telkeken:

ha a telekterület

- kisebb, mint 250 m<sup>2</sup>, a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 50%-a,
  - 250-300 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m<sup>2</sup> 50%-a + a 250 m<sup>2</sup> feletti telekrész 35%-a,
- 300-350 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m<sup>2</sup> 50%-a + a 250 m<sup>2</sup> feletti telekrész 30%-a,
  - 350-400 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m<sup>2</sup> 50%-a + a 250 m<sup>2</sup> feletti telekrész 25%-a,
- 400-450 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m<sup>2</sup> 50%-a + a 250 m<sup>2</sup> feletti telekrész 20%-a,
  - 450-500 m<sup>2</sup> közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m<sup>2</sup> 50%-a + a 250 m<sup>2</sup> feletti telekrész 15%-a,
- nagyobb, mint 500 m<sup>2</sup>, a beépítettség legnagyobb mértéke 30%.

c) A tömbtelek minimális területe nem lehet kevesebb 10.000 m<sup>2</sup> nél.

d) A kötelezően betartandó zöldfelület mértéke a \*-gal jelölt esetekben a be nem épített területre vonatkozik.

(6) <sup>4</sup>Az „Lke 4.1” jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület.

b) Az építési övezetben az előkert mélység 3 méter.

c) A beépítési mód oldalhatáron álló és/vagy ikres beépítési módú is lehet – akár váltakozva –, amennyiben a betartandó oldalkerti mérték miatt a szomszédos ingatlan beépítést nem korlátozza.

d) Az építési övezetben garázs önálló épületben nem helyezhető el. A lakóépület közterületi homlokzatán 1db garázsbejárat nyílhat.

e) A közterülettel határos homlokzatokon épületgépészeti és távközlési berendezések külső egységeit elhelyezni nem lehet.

f) Az épületek tetőfedésének anyaga fém lehet. Nem alkalmazható semmilyen mértékben hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zsindeley.



g) Tetőablak csak a tető síkjában elhelyezett módon alakítható ki.h) Az épületek külső homlokzati nyílászáróinak anyaga fa, fahatású bevonattal rendelkező, vagy a nyílászáró szerkezetének részét képező burkolattal ellátott műanyag és fém nyílászáró is.