

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2022. (III.25.)
önkormányzati rendelete**

Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára, Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára, Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára, Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára, Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára, Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyírgyulaj, Nyírcsászári, Nyírvasvári, Nyírpilis, Piricse, Nyírbogát, Máriapócs) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírbátor Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 5/2017. (II. 20.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:*

I. Fejezet

Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat eltérő rendelkezéseinek hiányában a településrendezési követelményekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai az irányadók.
- (2) Nyírbátor város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveken alkalmazott szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (3) Nyírbátor város közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket jelen rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- (4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.
- (5) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.
- (6) Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető Állami Főépítési döntések jegyzékét jelen rendelet 7. melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
- b) *Átmenő telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Hulladéktartály- tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
- d) *Kézműipari rendeltetés*: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.
- e) *Kis mélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.
- f) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.
- g) *Nagy- és kishaszonállat*: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
- h) *Óshonos növényfajták*: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.

- i) *Saroktelek*: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.
- j) *Telekmélység*: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
- k) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.
- l) *Toronyyszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

- (1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.
- (2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,
 - b) köztárgy, valamint
 - c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.
- (3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 3. függelékének táblázataiban szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 3. függeléke tartalmazza.
- (2) Az Nyírbátor közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
- (3) Kertvárosias lakó és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében kialakítható telekterületek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.
- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető, amelyről a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat max. 5,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.
- (2) A kerítések kialakításánál a következő anyaghasználati és színezési követelményeket kell betartani:
 - a) a kerítések színének az épület homlokzatával összhangban kell készülnie,
 - b) a kerítés mezőket sávós (pl.: deszka, fa hatású, ...stb.) és pálcás – fém (pl.: kovácsoltvas, ...stb.), fa egyaránt - kialakítás nélkül, valamint falazott kivitelben, vakolt felület nélkül nem lehet készíteni.
 - c) lábazat és mezőkre való osztás nélküli, tömör kerítés nem építhető, kivéve gazdasági területeken.
 - d) a kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (3) A városképet meghatározó területeken (lehatárolása a 8. melléklet szerint) a kerítések kialakításánál figyelemmel kell lenni a következő rendelkezésekre is:
 - a) a kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően kell építeni, jelzésszerű kerítések – a közintézményeket, egyházi létesítményeket kivéve - nem megengedettek.
 - b) a kerítéseken létesülő gyalogos bejáratot közrefogó oszlopok között (a kapu felett), vízszintes- vagy íves keretezés vagy esőtető szerű felső lezárás készíthető.
 - c) Függőleges tagolás nélküli (mezőkre történő osztás) és lábazat nélküli tömör kerítés nem létesíthető.
- (4) A helyi hagyományoknak megfelel a kerítés:
 - a) előkertes beépítés esetén, ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, a teljes utcai homlokzat hosszon áttört kerítésmezőkkel készül, vagy
 - b) előkert nélküli beépítési mód esetén, ha a főépület utcavonaltól távolabb történő elhelyezésekor, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül, vagy lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel készül a kerítés, de az utcai ablakos homlokzat előtt áttört kerítésmezővel.
 - c) utcavonalon álló épület elhelyezés esetén (kivéve a közösségi épületeket), ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül.

6. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6. §

- (1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1-2. mellékletét képező szabályozási tervek rögzítik.
- (2) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat folyosó övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.
- (3) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

7. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. §

A lakó területekkel határos azon építési övezethatárokon, amelyek kereskedelmi szolgáltató vagy egyéb ipari terület építési övezetek határán helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

8. Környezeti károk elleni védelem

8. §

- (1) Külterületen létesített, a települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a lakó építési övezet határát nem érintheti.
- (2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) vízminőség-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken a burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

- (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:
 - a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak, és
 - b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bármilyen épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
 - c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja.
- (3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.
- (4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.
- (5) A szabályozási terven jelölt helyeken műszaki zajvédelmi megoldás (pl.: zajvédő fal, min. 2,90 m magassággal) létesítése kötelező. A szabályozási terven jelölt nyomvonalától 0,00-5,00 méter között el lehet térni, amennyiben az a zajvédelem hatékonyságát, a zajvesztést növeli. Eltérés esetén a tényleges telekhatár és a zajvédelmi műszaki

megoldás között növénytelepítés szükséges. A zajvédelmi műszaki megoldás megjelenéséről települési főépítésszel egyeztetni kell.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

10. §

Nyírbátor Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 4. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

10. A közművek előírásai

11. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:
 - a) teljes közművesítettség: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, intézményi terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipar terület – egyéb ipari terület, különleges sport terület, üdülőházas terület, különleges turisztikai terület, különleges lovas terület, különleges kereskedelmi terület.
 - b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges szolgáltatói terület, különleges hulladékkezelő terület.
- (2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
- (3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

11. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

12. §

- (1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.
- (2) Új magánutakat létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:
 - a) az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.
 - b) a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- (2a) Új magánutakat a 471.sz. főút – a 110. sz. vasútvonal – a 0298/1 hrsz – a 0301 hrsz-ú út – a 0304 hrsz-ú út által közrezárt tömbben létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával: az új magánutak építési területét (szabályozási

szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 300 m hosszúságig legalább 6,0 m, 300 m hosszúság felett legalább 8,0 m kell legyen.¹

(3) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:

- a) nyúlványos telek újonnan akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, és beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybe vett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m;
- b) a beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható;
- c) a nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

(4) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet

Az építés általános szabályai

12. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

13. §

- (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet.
- (2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 5%-al csökkenthető.
- (3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.
- (4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (6) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (7) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

13. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

14. §

- (1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek

¹ Módosította: 13/2025.(IV.30.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2025.05.01. napjától.

keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

- (2) Előterek mérete:
 - a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.
 - b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve ott, ahol a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában:
 - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélységére az OTÉK rendelkezései az irányadók.
- (5) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (6) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:
 - a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetőek el:
 - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - b) továbbá, a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

14. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

15. §

- (1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² –ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
 - b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (3) Ipari terület – egyéb ipari terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (4) Településközpont terület és intézményi terület építési övezet építési telkein kötelezően zöldfelületi célra használandó területen, elhelyezhető sportpálya és játszótér (vízáteresztő

burkolattal és/vagy füvesített felülettel), illetve a működtetésükhöz szükséges műtárgyak felszínen és terepszint alatt.”

15. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

16. §

- (1) Lakó építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület csak a gazdasági zónában helyezhető el.
- (2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.
- (3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető, a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 3. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.
- (5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.
- (7) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető (az utcavonaltól távolodva), ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (9) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.
- (10) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:
 - a) a falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
 - b) a kertvárosias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 5,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
 - c) településközpont és kisvárosias építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.
- (11) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága:
 - a) lakóépülettől 15 méter,

- b) ásott kúttól 20 méter,
 - c) fűrt kúttól 10 méter,
 - d) közterülettől 15 méter, kivéve sarok telek oldalkerti közterülete felől,
 - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
 - f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (12) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (13) Kisvárosias és falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetők el:
- a) ha a rendeltetési-egység kiszolgálására egynél több 3,5 t, vagy annál nagyobb önsúlyú tehergépjármű szolgál,
 - b) a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, azaz a rendeltetési egységekhez számított gépjármű parkoló szám 150%-át meghaladó, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,
 - c) az 5. mellékletben szereplő tevékenységek.
- (14) Üdülő és lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.
- (15) A 9. mellékletben lehatárolt területen (Csendes zóna) belül telepengedély köteles tevékenység elhelyezése (a bejelentés köteles tevékenységek is) nem megengedett.
- (16) Településközpont vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szakrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre, melyek megengedett legnagyobb épületmagassága 18,0 méter. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

16. Építési vonal alkalmazásának szabályai

17. §

- (1) Az építési vonalat a rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől való eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- (2) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
- a) az utcavonalon meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon létesíteni kívánt épületnek legalább egy ponton a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - b) kialakult nyúlványos telek esetében az építési övezetben meghatározott építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.
- (3) A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
- (4) Falusias lakó és kertvárosias lakó építési övezetben, a lakó és a gazdasági zónára vonatkozó szabályok:
- a) a telek homlokvonalától mért 30,0 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonaltól mért 30,0 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.

- b) ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetők.
 - c) a „gazdasági zónába” a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
 - d) a nem telekvéggel csatlakozó, 30 méternél rövidebb építési telkek esetén, a rövidebb telkek lakó zónája korlátozhatja a másik építési telek gazdasági zónáját, amennyiben átfedésre kerülnek.
 - e) az a)-e) pontok előírásait átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.
 - f) az a)-e) pontok előírásait nyúlványos telek esetében is alkalmazni kell, ahol a telek homlokvonala az igénybe vett terület határa.
- (5) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

17. Átmenő és a kis mélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

18. §

- (1) A beépítést, amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne, mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha a telek nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető be.
- (2) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.
- (3) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található tűzfalas kialakítással, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (4) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

V. Fejezet
A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

18. Falusias lakóterület

19. §

- (1) A falusias lakóterület (jelölése: Lf) építési övezetén belül – a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel – a legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül:
 - a) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
 - b) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) A melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:
 - a) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - b) a háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
 - c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
 - d) a mezőgazdasági géptároló,
 - e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) A melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:
 - a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a kerti építmény,
 - c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
 - d) a csapadékvíz gyűjtő.
- (5) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0 %-a.
- (7) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett –, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.
- (8) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

19. Kertvárosias lakóterület

20. §

- (1) A kertvárosias lakóterület (jelölése: Lke) építési övezetén belül a legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) a közmű becsatlakozási műtárgy,

- b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - c) a kerti építmény,
 - d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
 - e) a csapadékvíz gyűjtő,
 - f) a zöldéséges verem,
 - g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
- (6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,
- a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá
 - b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.
- (7) Lke-2 jelű építési övezetben melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.
- (8) Lke3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 3,0 méter. 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.

20. Kisvárosias lakóterület

21. §

- (1) A kisvárosias lakóterület (jelölése: Lk) építési övezetén belül a legfeljebb 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:
- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a közműpótló műtárgy,
 - c) a hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
 - d) a kerti építmény,
 - e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de
- a) Lk-1 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani, legfeljebb két lakóépületben,
 - b) Lk-3 jelű építési övezetben legfeljebb 8 lakó rendeltetési egység lehet kialakítani.
- (6) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (7) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.
- (8) Az Lk-2 jelű építési övezet egyéb előírásai:
- a) Az építési övezetben csak tetőtér ráépítés engedélyezhető. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapet fallal növelhető. Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető,

helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság értékét.

b) Az építési övezetben nem helyezhető el vendéglátó jellegű rendeltetés.

- (9) Az Lk-5 jelű építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület, 3 méter előkert mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.²
- (10) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsor) esetén a legnagyobb beépítettség 100%-ra is növelhető.

21. Intézmény terület

22. §

- (1) Intézmény terület (jelölése: Vi) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetést tartalmazó épületben, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, nem önálló rendeltetesként is kialakítható.

22. Településközpont terület

23. §

- (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- (4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m² telekhányadot kell biztosítani.
- (5) A Vt-2.8 jelű építési övezetben zárt sorú beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 30,0 méternél. Sportépítmény esetén a megengedett épületmagasság 14,5 méterre is növelhető;
- (6) A Vt-2.9 jelű építési övezetekben:
- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 20,0 méternél;
- b) a hátsó kert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.
- (7) A Vt-6 jelű építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben kötelező beépítési határvonal is.
- (8) A Városhatár sávval határos Vt-5 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:
- a) A sávot határoló fal magasságát – fák esetében a 20 éves korára vonatkozó paraméterek szerint - meghaladó növények telepítésének helye a fal vonalától számított 10,0 méteren belül (a törzsre vonatkozóan) nem lehet.
- b) A történelmi sávval határos építési telkek épületeinek alárendelt helyiségeinek (gépi-technikai terek, vízes helyiségek) nyílászárói – amennyiben azok földszint feletti

² Módosította: 16/2022. (IX.07.) önkormányzati rendelet 15-a, hatályos: 2022. 09. 08. napjától.

fél vagy egész szinteken kerülnek elhelyezésre – kiemelt homlokzatokon nem helyezhetők el.

- c) A kiemelt homlokzatokon gépjármű tároló nyílását kialakítani nem lehet.

23. Kereskedelmi szolgáltató terület

24. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:
 - a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,
 - c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.
- (2) Gk-1 jelű építési övezetben üzemanyagtöltő épülete is elhelyezhető.
- (3) Gk-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - a) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
 - b) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület.

24. Egyéb ipari terület

25. §

- (1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban az OTÉK 20. § (4) bekezdésében foglalt építmények és tevékenységek, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.³
- (2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet. Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.
- (3) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.
- (4) Ge-3 jelű építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembevételével, az építési övezet határától mért:
 - a) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,
 - b) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,

³ Módosította: 16/2022. (IX.07.) önkormányzati rendelet 2§-a, hatályos: 2022. 09. 08. napjától.

- c) 60,0 méter mélységen túl, 20,0 métert meghaladóan max. 35,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 4%-áig (e felett továbbra is csak 20,0 méter lehet).

25. Különleges területek előírásai

26. §

A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

26. Sport terület

27. §

- (1) A különleges sport terület (jelölése: Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (2) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények. Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (3) Az építési övezetben rendeltetési egységenként egy szolgálati lakás létesíthető.

27. Mezőgazdasági üzemi terület

28. §

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü) építési 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 – kivéve a Kü-1 jelű építési övezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakó övezeteket nem érintheti.
- (3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.
- (4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- (5) A különleges mezőgazdasági üzemi Kü-2 jelű építési övezet határától, a szabályozási tervlapon rögzítettek szerint, illetve ennek hiányában 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (6) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.
- (7) Kü-1 jelű építési övezetben, a Nyírcsászári közigazgatási határ – Mátészalka-Debrecen vasútvonal – a tervezett elkerülő út nyomvonala és a 0122/1 hrsz- út által határolt tömb területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a

szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembevételével, az építési övezet határától mért:

- a) 40,0 méter mélységig, 9,5 méter lehet,
- b) 40,0 méter mélységen túl, max. 50,0 méter lehet, de legfeljebb a szabályozási terven kialakított építési övezet teljes területének 5%-áig (e felett továbbra is csak 9,5 méter lehet).⁴

28. Lovasturizmus területe

29. §

- (1) A különleges lovasturizmus területe (jelölése: Klo) építési övezet elsősorban lovas turisztikai építmények elhelyezésére, illetve azok kiszolgálására szolgáló épületek építmények (állattartó épületek, állatkifutók, trágyatárolók, takarmány tárolók) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

29. Temető területe

30. §

- (1) A különleges temető terület (jelölése: Kt) építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az építési övezetben kivételesen – nem önálló rendeltetési egységként - elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény.
- (2) Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

30. Közmű területe

31. §

- (1) Különleges közmű terület (jelölése: Kköz) építési övezetében, a területigényes közmű létesítmények – ivóvízmű, szennyvíztisztító és átemelő, transzformátor állomás, ...stb. - építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el. Kialakításuk magasabb rendű ágazati előírások szerint.
- (2) Pinceszint az építési helyen kívül is létesíthető.
- (3) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 30,0 méter lehet.
- (4) Hulladék kezelés és ártalmatlanítás csak olyan területen végezhető, ahol a tevékenységhez tartozó 300,0 méteres védelmi övezet lakó építési övezetet ne érint.

31. Honvédelmi terület

32. §

A különleges honvédelmi terület (jelölése: Khon) építési övezet területe kizárólag honvédelmi, rendvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló és azt kiegészítő (pl.: szolgálati lakás) rendeltetést tartalmazó építmény elhelyezésére szolgál.

⁴ Módosította: 24/2025. (X.8.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2025.10.09. napjától.

32. Kereskedelmi terület

33. §

Nagykiterjedésű kereskedelmicélú terület (jelölése: Kker) építési övezet területe nagy bevásárló központok, vegyes funkciójú kereskedelmi szolgáltató rendeltetések elhelyezésére szolgál.

33. Turisztikai terület

34. §

- (1) A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.
- (3) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- (4) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

34. Egyedi szolgáltatások területe

35. §

- (1) Különleges egyedi szolgáltatások terület (jelölése: Kszol) építési övezetében az egyedi speciális rendeltetésű és egyedi védőtávolságokkal rendelkező építmények helyezhetők el.
- (2) A Kszol-1 jelű építési övezetben krematórium és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el a következők figyelembevételével:
 - a) pinceszint az építési helyen kívül nem létesíthető,
 - b) a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 15,0 méter lehet,
 - c) a tevékenységhez tartozó 1000,0 méteres védelmi övezeten belül lakó rendeltetés nem helyezhető el.

35. Üdülő terület

36. §

- (1) Üdülőházas üdülőterület (jelölése: Üü) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben pinceszint és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben üdülő rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de:
 - a) legfeljebb négy üdülő rendeltetésű épületben,
 - b) legfeljebb 12 üdülő rendeltetési egységet lehet kialakítani.

VI. Fejezet
A beépítésre nem szánt területek előírásai

36. Különleges beépítésre nem szánt területek

37. §

- (1) Kegyeleti park (jelölése: K-k) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.
- (2) Nagykiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület (jelölése: K-rek) övezetben a rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport és ezek kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
 - a) Az övezetben továbbá elhelyezhetőek közösségi szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi építmények, bemutató terek, valamint a zöldfelületek és vízfelületek fenntartásához szükséges kiszolgáló építmények. Önálló építményként nyilvános wc, vizesblokk is létesíthető.
 - b) Az övezetben elhelyezhető építmények a terület max. 10%-ig létesíthetőek. A megengedett max. épületmagasság 7,50 méter. Toronyszerű építmények, kilátók esetén az épületmagasság 15,0 méter.
 - c) Az építmények és műtárgyak a szabályozási terven jelölt, a tó vízfelületét képező vízgazdálkodási övezetre is átnyúlhatnak, azonban csak az övezet legnagyobb beépítettségének mértékéig.
 - d) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint nem létesíthető.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” (jelölése: K-e) övezetén belül:
 - a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
 - b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.”
 - c) A belterületen létesített kiserőművek területén a lakó területekkel csatlakozó telekhatárok mentén, legalább 3,0 méter szélességben cserjesor létesítése kötelező.”⁵
- (4) Fásított köztér és sétány területe övezete (jelölése: K-f)
 - a) Az övezet területén rendeltetéshez és fenntartásához kapcsolódó építmények helyezhetők el, a terület max. 5%-ig
 - b) Az övezetbe tartozó legkisebb zöldfelületi mutató 20%.

37. Közlekedési és közmű területek előírásai

38. §

- (1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztmetszeti

⁵ Módosította: 24/2024. (X.30.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2024. 10.31. napjától.

elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.

- (2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
- (3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:
 - a) I. rendű közlekedési célú terület övezete: összekötő út, gyűjtő út
 - b) II. rendű közlekedési célú terület övezete: kiszolgáló út, gyalogút
 - c) vegyesforgalmú út, elsősorban gyalogút
 - d) dűlőutak övezete.
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.
- (6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.
- (7) A vasúti közlekedési területeket a szabályozási terv határolja le.

38. Zöldterület előírásai

39. §

- (1) Közpark övezet (jelölése: Z) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:
 - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),
 - b) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - c) nyilvános wc,
 - d) szabadtéri színpad,
 - e) vendéglátó épület.
- (2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (4) A 471. sz. főút – a 0316 hrsz-ú út – a 8197 hrsz-ú út – a 471. sz. főút körforgalmi csomópontjának északi ágára tervezett út által közrezárt tömbben elhelyezkedő közpark övezetében létesítendő záportározót úgy kell kialakítani, hogy az az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse. Záportározó és közpark együttes használata esetén, a záportározó közterületi határain kötelező kerítés vagy korlát kialakítása.”⁶

39. Erdőterület előírásai

40. §

⁶ Módosította: 17/2024. (V. 21.) önkormányzati rendelet 2§-a, hatályos: 2022. 05.22. napjától.

- (1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:
 - a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 magasságúak lehetnek.
 - b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
 - c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.
- (2) A védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:
 - a) az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.
 - b) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el.
- (3) A közjóléti erdőterület (jelölése: Ek) övezet előírásai:
 - a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), továbbá a sportolás és szabadidős tevékenységek építményei (pl.: mászófal, lombkorona sétány, ...stb.) amelyek legfeljebb 12,0 magasságúak lehetnek,
 - b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

40. Mezőgazdasági területek előírásai

41. §

- (1) Mezőgazdasági terület - kertes (jelölése: Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén
 - a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
 - b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
 - c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.
 - d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
 - e) az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Mezőgazdasági terület - általános (jelölése: Má) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha 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.
- (3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben:
 - a) birtokközpont kialakítható;
 - b) nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;
 - c) az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni;
 - d) épületeket elhelyezni a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 9,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;

- e) önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető;
- f) a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

42. §

A mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- c) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t.
- d) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövénnyel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

41. Természetközeli területek

43. §

- (1) Nyírbátor településen a természetközeli területek (jelölése: Tk) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

42. Vízgazdálkodási területek (V)

44. §

- (1) Vízgazdálkodási terület (jelölése: V) övezetében:
 - a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepként alakítható ki.
 - b) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Nyírbátor településen a vízgazdálkodási területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

45. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.

- (3) Hatályát veszti Nyírbátor Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.

K.m.f

Máté Antal
polgármester

Badics Ildikó
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. március 25.

Badics Ildikó jegyző

1. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
S-1-3 jelű (T-03/2016 munkaszámú) szabályozási terv - jelmagyarázat

2. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

S-1 jelű (T-03/2016 munkaszámú) külterületi szabályozási terve

S-2 jelű (T-03/2016 munkaszámú) belterületi szabályozási terve

S-3 jelű (T-03/2016 munkaszámú) Várostartörténeti sétány szabályozási terve

3. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megeng edett max. épület magassá g
2.				Legkiseb b terület (m ²)	Legkiseb b szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettsé g (%)	
3.	kisvárosia s lakóterület Lk...	Lk-1	oldalhatáro n álló	360	-	20	45	5,5
4.		Lk-2	zárt sorú	320	-	20	60	12,5
5.		Lk-3	csoportos	600	-	20	60	6,5
6.		Lk-4	szabadon álló	1000		20	60	12,5
7.		Lk-5	oldalhatáro n álló	1000	-	20	60	6,5
8.	kertvárosi as lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáro n álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáro n álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáro n álló / ikres	320	12	45	35	6,5
11.		Lke-4	szabadon álló	800	20	45	35	6,0
12	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáro n álló	720	12	40	30	5,5
13		Lf-2	oldalhatáro n álló	900	-	40	30	4,5
14.		Lf-3	oldalhatáro n álló	550	-	40	30	5,5
15.	település központ terület Vt...	Vt-1.1	zárt sorú	1000	-	25	50	12,5
16.		Vt-1.2	zárt sorú	1000	-	25	50	4,5
17.		Vt-2.1	zárt sorú	300	8	20	60	4,5-5,5
18.		Vt-2.2	zárt sorú	200	-	10	70	5,5
19.		Vt-2.4	zárt sorú	300	8	10	60	5,5-7,5
20.		Vt-2.5	zárt sorú	1200	15	10	60	7,5-9,5
21.		Vt-2.7	zárt sorú	200	-	10	70	7,5

22.		Vt-2.8	zárt sorú	200	-	10	80	7,5
24		Vt-2.9	oldalhatáron álló	300	-	20	60	5,5
24.		Vt-2.10	oldalhatáron álló	500	-	20	60	5,5
25.		Vt-3	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
26.		Vt-4	szabadon álló	2500	-	35	30	12,5
27.		Vt-5.1	oldalhatáron álló	300	-	10	50	6,0
28		Vt-5.2	szabadon álló	300	-	10	50	9,5
29.		Vt-6	szabadon álló	1000	-	20	60	6,5
30.		Vt-7	szabadon álló	1200	-	20	60	9,5
32.	intézményi terület	Vi-1	szabadon álló	1200	-	30	40	9,5
33.		Vi-2	tárt sorú	1000	-	30	40	7,5
24.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	7,5
35.		Gk-2	oldalhatáron álló	1500	-	20	60	9,5
36.		Gk-3	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	12,5
37.		Gk-4	oldalhatáron álló	2000	-	20	60	12,5
38.		Gk-5	oldalhatáron álló	3000	-	20	60	7,5
39.		Gk-6	oldalhatáron álló	500	-	20	60	9,5
40.	ipari terület – egyéb terület	Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	15,0
41.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	25	50	7,5
42.		Ge-3	szabadon álló	2500	-	25	50	14,0
43.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	5000	-	40	40	7,5
44.		Kü-1	szabadon álló	3000	-	40	40	9,5
45.		Kü-2	szabadon álló	6000	-	40	40	7,5
46.		Klo	szabadon álló	6000	-	40	20	6,0
47.		Kt	szabadon álló	5000	-	40	10	7,5

48.		Kköz	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
49.		Khon	szabadon álló	2500	-	40	40	9,5
50.		Kker	szabadon álló	10.000	-	40	40	9,5
51.		Ktu-1	szabadon álló	2000	-	40	40	9,5
52.		Ktu-2	szabadon álló	5000	-	40	40	12,5
53.		Ktu-3	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5
54.		Kszol-1	szabadon álló	2500	-	40	10	12,5
55.	üdülőházas üdülő	Üü	oldalhatáron álló	600	14	40	30	5,0 ⁷

⁷ Módosította: 25/2024. (XI.27.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos: 2024. 11. 28. napjától.

4. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

Hunyadi utca: 139, 140, 141,

Indok: ÉTV 7 § (2) b) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, oktatás, sport, szabadidő feltételeinek biztosításával.

Táncsics u.: 1029/2, 1029/1, 1028/3, 1028/2, 1028/1, 1026, 1025, 1021/5, 1021/6, 1022, 1023/2, 1024, 1024/A, 1024/A/1, 1024/A/2, 1024/A/3

Indok: ÉTV 7 § (2) a) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása figyelembe véve a népesség lakásszükségletét.

József Attila u.: 4674/2, 4673, 4672, 4671, 4670, 4669, 4668/2, 4668/1, 4667, 4666, 4663, 4662, 4661, 4660, 4659, 4658, 4657, 4643, 4642, 4641,

Pipacs utca: 4607, 4608, 4609,

Gyöngyvirág utca: 4589, 4590, 4591, 4592, 4592/A, 4593, 4594, 4595, 4596, 4597, 4598, 4599, és a 0309/63-66,

Indok: ÉTV 7 § (2) d) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében, a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdek, új munkahely teremtésének érdeke,

Császári utca: 0119/56, 0119/12, 0119/48, 0119/14-16,

Indok: Ipar Park bővítése

5. melléklet az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Tevékenység jegyzék:

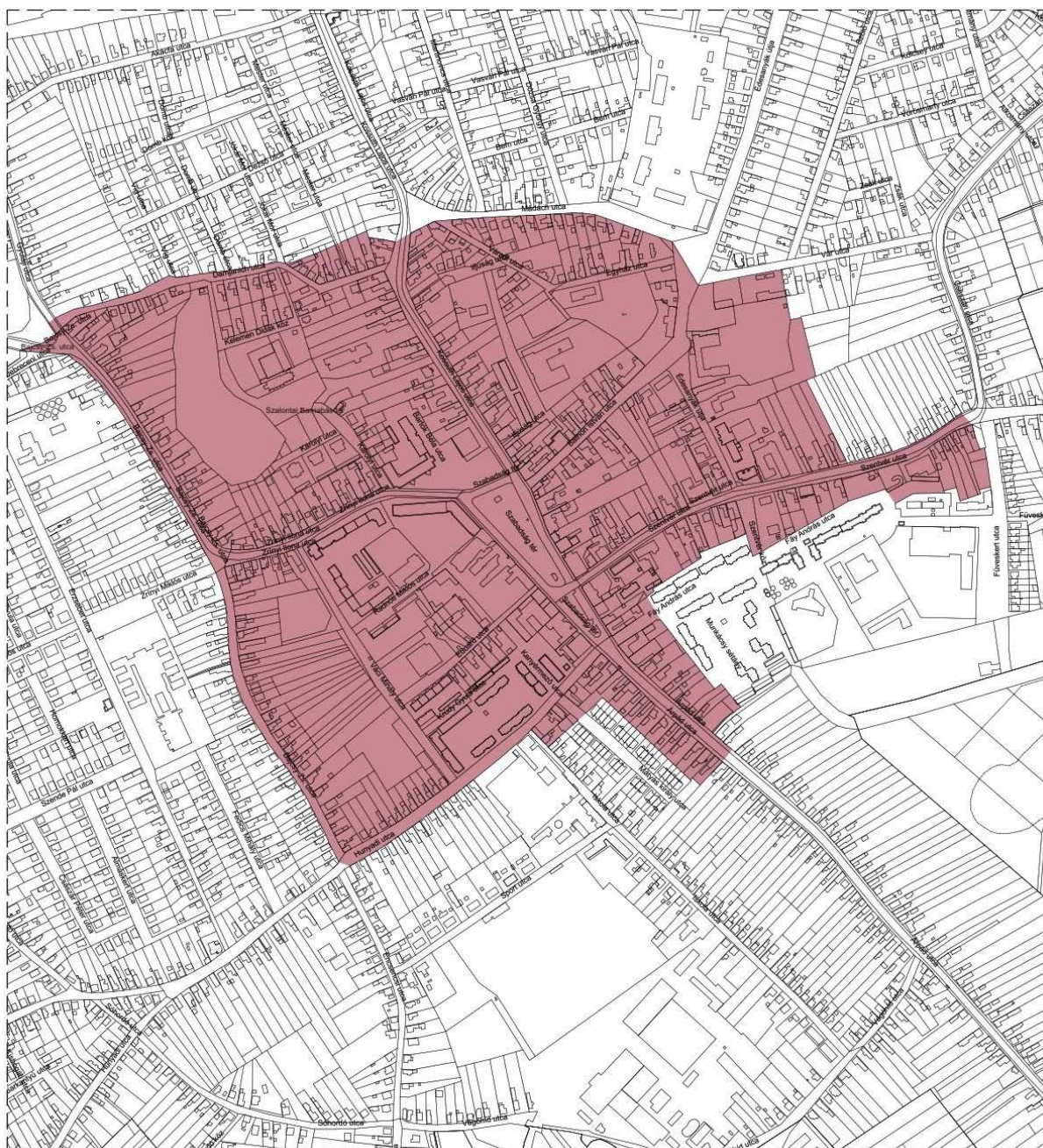
1. áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
2. autóbontó műhely (telephely terület),
3. autómosó (telephely terület),
4. mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
5. akkumulátor – töltő, javító, újra-feldolgozó műhely (telephely terület),
6. járműőrző telep,
7. épületasztalos műhely (telephely terület),
8. fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
9. fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
10. öntő (telephely terület),
11. lakatos műhely (telephely terület),
12. könnyűipari termékfeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
13. vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
14. mészégető (telephely terület),
15. kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
16. bognár, kádár (telephely terület),
17. galván-üzem telep,
18. szennyvíz – és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
19. kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),

**FÁSÍTÁSRA, NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE SZOLGÁLÓ ŐSHONOS NÖVÉNYEK
JEGYZÉKE**

KST - kocsányos tölgy - *Quercus robur*
MOT – molyhos tölgy – *Quercus pubescens*
GY - gyertyán - *Carpinus betulus*
MJ - mezei juhar - *Acer campestre*
EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - *Acer tataricum*
MSZ - mezei szil - *Ulmus minor*
VSZ – vénic-szil - *Ulmus laevis*
MK - magas kőris - *Fraxinus excelsior*
MAK - magyar kőris - *Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*
EFÜ - egyéb fűzek
CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*
ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*
AL - vadalma - *Malus sylvestris*
KT - vadkörte - *Pyrus pyraeaster*
KBO – közönséges boróka – *Juniperus communis*
FRNY - fehér nyár - *Populus alba*
SZNY - szürke nyár - *Populus canescens*
RNY - rezgő nyár - *Populus tremula*
FTNY - fekete nyár - *Populus nigra*
TNY - tiszaháti nyár - *Populus nigra* v. *thevestina* (csak fasorokban)
FFÜ - fehér fűz - *Salix alba*
TFÜ - törékeny fűz - *Salix fragilis*
KFÜ - kecskefűz - *Salix caprea*
MÉ - mézgás éger - *Alnus glutinosa*
HÉ - hamvas éger - *Alnus incana*
KH - kislevelű hárs - *Tilia cordata*
NYI - közönséges nyír - *Betula pendula*
SZNYI - szőrös nyír - *Betula pubescens*

Az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozást lehetővé tehető Állami Főépítészti döntések jegyzéke:

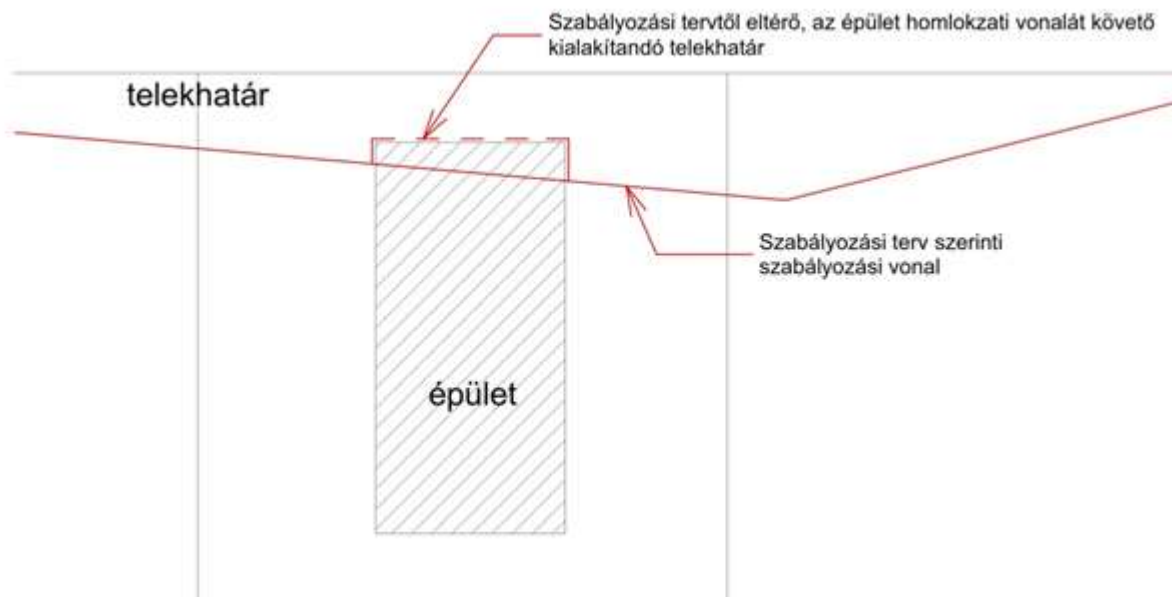
- 1) A 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítészti az SZ/4ÁF/00162-17/2019 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (3) bekezdés c) pontjában.



Csendes zóna területek

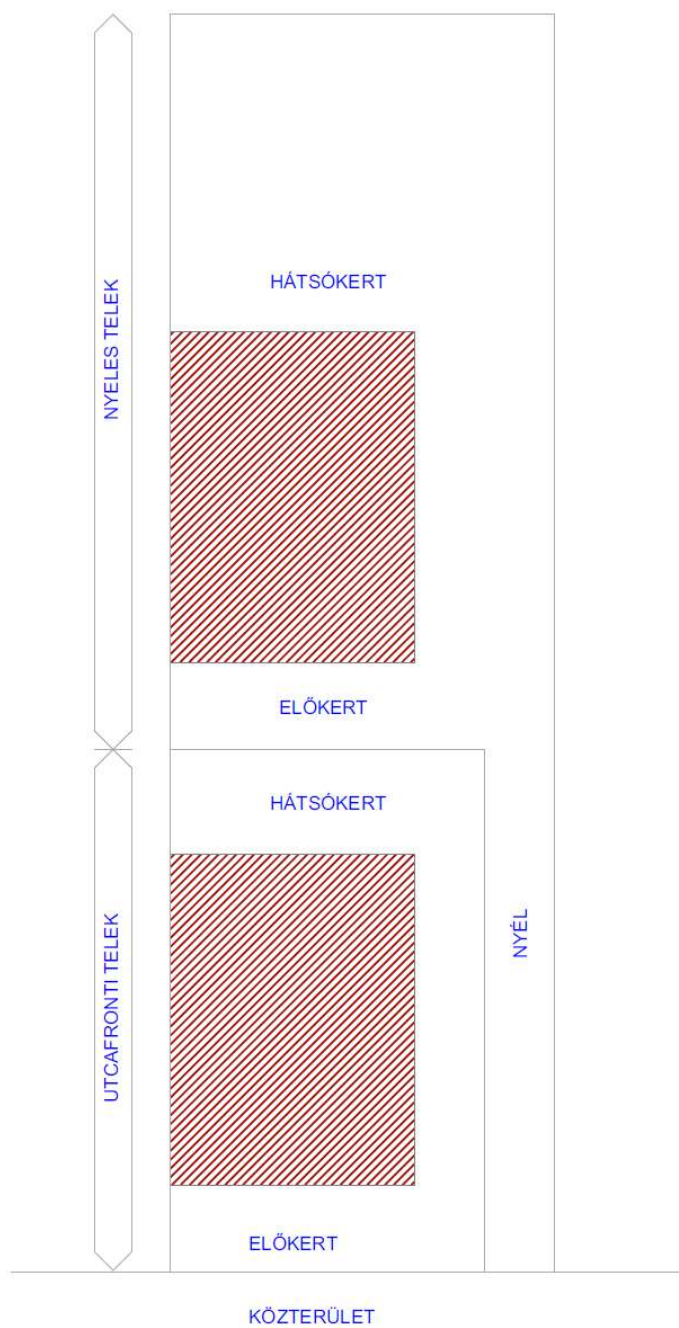


1. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez



2. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez

Nyúlványos telek magyarázó ábra



3. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez
Régészeti területek

azonosító	lelőhelyszám	név	HRSZ
22730	1	Báthori rezidencia	2451/2, 2507, 2451/1, 2506, 2450, 2508, 2549
30692	2	Református templom	2031/1, 2027, 2030, 2029
32025	3	Minorita templom	1939/1, 1940/8, 1940/9, 1945, 1930/2
53481	4	Piricsei földvár	0243, 0244/4, 0234/38, 0244/6, 0245/9, 0245/28, 0246/1, 0248/8, 0248/7, 0248/6, 0248/5, 0248/3
53482	5	Földvár	7730/2, 7731, 7733, 7734, 7741/2, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7747, 7748, 7749, 7750
53483	6	Ófehértó felé vezető út	0383/3, 0383/7, 0383/10, 0383/12, 0383/13, 0383/19, 0383/17
54212	7	Kőolajtárolótól K-re	0298/1, 0297/31, 0297/29
54861	8	Bátori utca	2012/1, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2026, 2027, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2516, 2517, 2518, 2508, 2549, 2039, 2004/4, 2010/8, 2011/1, 2011/2, 2010/4, 2523, 2525/8, 2010/7, 2010/3, 2526, 2548, 2514/2, 2514/1, 2524/3, 2524/2, 2524/1, 2522, 2521, 2520, 2519
55151	9	Ipari park, egykori lőtér területe	081/3
55334	10	Ipari park, Derzsi-út mente	0119/12, 0119/56
55335	11	Ipari park, Derzsi-út mente II.	0119/12, 0119/14, 0119/15, 0119/17, 0119/48, 0119/49, 0122/1, 0123/12
55336	12	Borbély-kúti-tábla	0115/7, 0115/8, 0115/9, 0112, 0113, 0115/22
58718	13	Debreceni út	0309/54, 0309/14, 0309/9
67027	14	Derzsi út mente	0119/17
65494	15	Gyékényes	0215/37, 0214, 0218, 0207/4, 0207/3
67619	16	Király-völgyi-dűlő I.	0207/4, 0218, 0214
67629	17	Király-völgyi-dűlő II.	0218
67633	18	Király-völgyi-dűlő III.	0207/4, 0218, 0214
66842	19	Kátai-dűlő	0196, 0195, 0197/11, 0193, 0194
71045	20	Pál-kúti-dűlő	030/1, 030/2, 030/3, 030/4, 030/5, 030/6, 030/7, 030/8, 030/9
71047	21	Pál-kúti-dűlő II.	030/9, 030/8, 030/7, 030/6, 030/5, 030/4, 030/3, 030/2, 0174/42, 029, 028
71049	22	Uraság tagja I.	053/5, 053/4

71051	23	Uraság tagja II.	030/4, 030/3, 030/2, 053/4, 031/1, 053/2, 053/3
71053	24	Bodin-lapos	0169
73281	25	Szennyvíztelep	0241
74147	26	Nagy-bóni-szőlő, Vajai (III.)-főfolyástól északra	016/7, 016/6, 016/5, 016/4, 016/3, 016/2, 015, 016/1
74145	27	Új Barázda Tsz-től keletre 1.	0207/2, 0207/5
75713	28	Hordós-kút	0371/5
77799	29	Középkori település	2451/2, 2031/1, 2507, 1939/1, 1940/5, 2451/1, 2506, 2012/1, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2524/1, 2524/2, 2524/3, 1940/8, 1940/9, 1945, 2030, 2029, 2450, 2508, 2549, 2225, 2039, 2004/4, 2010/8, 2011/1, 2011/2, 2010/4, 2523, 2525/8, 2010/7, 2010/3, 2526, 2527/4, 2535, 2548, 2536, 2546/1, 2546/2, 2547, 2546/3, 1940/6, 1940/7, 2031/2, 2036/1, 2036/2, 2036/3, 2037, 1938, 1940/4, 1944/2, 1943/2, 1942/2, 1941/2, 1927/4, 1926, 1927/1, 2226, 2069/1, 2068, 2063, 2062, 2059, 2058, 2055, 2054, 2040/1, 2040/2, 1874, 2069/2, 1931/2, 1931/4, 1970/6, 1937, 1936, 1935, 1934/2, 1934/1, 1933/1, 1932, 1962, 1964, 1970/5, 1970/1, 1970/3, 1965, 1966/1, 1969, 1931/5, 1968/2, 1970/4, 1966/2, 2525/5, 1987/2, 2004/5, 2003/1, 1987/1, 1987/3, 2002, 2003/2, 2005, 2004/1, 2008/2, 2007, 2004/3, 2525/4, 2006/2, 2525/7, 2006/3, 2008/1, 2525/6, 1948, 1830, 2117, 1867, 1868, 1869, 1946, 1944/1, 1943/1, 1942/1, 1947, 1949, 1865, 1870, 1863, 1859, 1951/2, 1951/1, 1950, 1952/1, 1953, 1954, 1955, 1952/3, 1952/4, 1858, 1959/2, 1959/1, 1994/6, 1993, 1997/1, 1999, 1994/1, 1959/3, 1992, 1994/5, 1991, 1990, 1988, 2070, 1856, 1854, 1853, 1989/1, 2076, 2001/3, 2001/4, 2075, 1997/2, 1998, 2000/1, 2000/2, 1994/3, 1994/4, 1989/2, 2051, 2056, 2050/2, 2049, 2050/1, 2048, 2047, 2046/2, 2041, 2042, 2044, 2043, 2045, 1995, 1994/2, 2053, 2038, 1996, 2074/2,

			2527/3, 2527/1, 2528/3, 2528/5, 2528/6, 2528/2, 2057, 2073, 2160/1, 2157, 2156, 2072, 2071, 2155, 2065, 2061, 2066, 2064, 2060, 2067, 2228, 2227, 2453/2, 2505/6, 2230, 2452, 2229/2, 2229/1, 2503/1, 2533, 2532, 2534/2, 2534/1, 2537, 2543, 2545, 2540, 2541, 2539, 2492, 2493, 2494, 2496, 2497, 2503/2, 2501/4, 2501/3, 2501/7, 2531/3, 2531/2, 2531/1, 2530/2, 2530/1, 1930/2, 2514/1, 2514/2, 1820/1, 1820/2, 1857/2, 1860/1, 1860/2, 1860/3, 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1862/1, 1862/2, 1862/3, 1866/1, 1866/2, 1871/1, 1871/2, 1872/1, 1872/2, 1873/1, 1873/2, 1930/1, 1930/3, 1933/4, 1957/1, 2009/1, 2009/2, 2032/1, 2032/2, 2033/1, 2033/2, 2033/3, 2033/4, 2501/8, 2504/1, 2504/2
77983	30	Váradi-tag	0392/3, 0386/1, 0392/4, 0392/2, 0391/1, 0390/46, 0390/47, 0390/48
77815	31	Kossuth utca	1938, 1962, 1964, 1965, 1987/2, 1987/1, 1987/3, 2002, 1959/2, 1959/1, 1959/3, 2000/1, 2000/2, 2001/3, 1957/1
84347	32	Nyírjes- dűlő	0194/13, 0194/11, 0194/7, 0232/1, 0232/7, 0232/8, 0232/9
90133	33	Borbély-kúti tábla 2.	0112, 0113, 0114, 0115/22, 0115/20, 0115/25, 0115/26, 0115/27
93125	34	Pulyavári-tábla	0115/14, 0115/11, 0115/20, 0115/17, 0115/19, 0115/21, 0115/30, 0116/2, 0116/3, 0118/4, 0118/5
97619	35	Nagy-Bóni-szőlő	014/16, 014/17, 045/2