

**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 mérésel 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) *Toronyszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.
- m) *Munkásszálló/Munkásszállás*: olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely (típus: pihenőház, altípus munkásszállás, TESZOR'15 55.20.11), amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott.<sup>1</sup>

### **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 táblázatában szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 3. függeléke tartalmazza.

---

<sup>1</sup> Módosította: 10/2026.(III.11.) önkormányzati rendelet 2§-a, hatályos: 2026.03.15. napjától

- (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 4m<sup>2</sup>/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 sávos (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, jelzesszerű 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) Függgőleges 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 vízvezetés 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 felszint 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 nyomvonttól 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 főépítéssel 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 szennyvíztároló 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.<sup>2</sup>

(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

---

<sup>2</sup> Módosította: 13/2025.(IV.30.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2025.05.01. napjától.

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 előkertessé beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (2) Előkertek mérete:
- Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.
  - 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:
- oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság,
  - 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:
- Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetőek el:
    - az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig,
    - kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig,
  - 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:
- 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 m<sup>2</sup> –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) Ipar 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 felszínén 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 falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m<sup>2</sup>-t és a 2,5 m épületmagasságot.
  - a kertvárosias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 5,0 m<sup>2</sup>-t és a 2,5 m épületmagasságot.
  - 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:
- lakóépülettől 15 méter,
  - ásott kúttól 20 méter,
  - fúrt kúttól 10 méter,
  - közterülettől 15 méter, kivéve sarok telek oldalkerti közterülete felől,
  - időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
  - egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszóter, 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 helyezhetőek el:
- ha a rendeltetési-egység kiszolgálására egynél több 3,5 t, vagy annál nagyobb önsúlyú tehergépjármű szolgál,
  - 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,
  - 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/szagrális 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.
- (17) A falusias és kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezkedő, meglévő építési telkek esetén, a normatív értéként meghatározott legkisebb szélességi mérettől keskenyebb építési telkek is beépíthető a következő feltételekkel:
- az építési telkeken 4,0 méteres oldalkert is megengedett - oldalhatáron álló beépítési mód esetén - azzal, hogy ebben az esetben a max. épületmagasság 4,0 méter;
  - az építési telken kialakuló építési hely szélesség min. 6,0 méter.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Módosította: 17/2026.(VI.15.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2026.06.20. napjától.

## **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 homlokvonalától 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 elhelyezhetőek.
  - 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 telek 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.

## **17/A. Munkásszállók / munkásszállások egyedi szabályai**

### **18/A. §**

- (1) A munkásszállók / munkásszállások a város beépítésre szánt építési övezeteiben, csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetőek el:
  - a) 6043/2 hrsz-ú kisvárosias lakóterület építési övezetében <sup>4</sup>
- (2) A munkásszállók / munkásszállások a várost kelet-nyugati irányban átszelő 113. sz. vasútvonaltól délre csak a következő ingatlanokon, építési övezetekben helyezhetőek el: a 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott kereskedelmi szolgáltató építési övezetben kivételesen jelen rendelet 7. mellékletében rögzítettek szerint.<sup>5</sup>

### ***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 helyezhetőek 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, húsfüstölő, 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,

---

<sup>4</sup> Módosította: 17/2026.(VI.15.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos: 2026.06.20. napjától.

<sup>5</sup> Módosította: 10/2026.(III.11.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos: 2026.03.15. napjától.

- c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászló tartó 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) Melléképitmények 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, zászló tartó oszlop.
  - e) a csapadékvíz gyűjtő,
  - f) a zöldséges 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) Melléképitmények 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 előkerti mélységgel, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.<sup>6</sup>
- (10) Az építési övezetben a csak gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény (több egységet magába foglaló garázsos) 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.

---

<sup>6</sup> Módosította: 16/2022. (IX.07.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2022. 09. 08. napjától.

## 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 egységként 80m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- (5) A Vt-2.8 jelű építési övezetben zártosú 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 hátsókert 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 Várostarténeti sétánnyal határos Vt-5 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:
  - a) A sétányt 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 sétánnyal határos építési telkek épületeinek alárendelt helyiségeinek (gépészeti terek, vizes helyiségek) nyílászárói – amennyiben azok földszint feletti fél vagy egész szinteken kerülnek elhelyezésre – kiemelt homlokzatokon nem helyezhetőek el.
  - c) A kiemelt homlokzatokon gépjármű tároló nyílását kialakítani nem lehet.
- (9) A Vt-8 jelű építési övezetben a következőket is figyelembe kell venni:
  - a) az építési övezetben a (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni;
  - b) hátsó kert mérete 6,0 méter, az oldalkert mérete 4,0 méter.
  - c) a 16. § (5) bekezdéstől eltérően az építési övezetben új rendeltetési egység is kialakítható.<sup>7</sup>
- (10) A Vt-2.11 jelű építési övezetekben:
  - a) oktatási rendeltetésű épület esetén az előkert mélysége – a szabályozási terven ábrázolttól eltérően – 0,0 és 10,0 méter közötti, mely egyben nem építési vonal.
  - b) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 méter, ahol a melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozási műtárgy és a közműpótló műtárgy helyezhető el.<sup>8</sup>
- (11) A Vt-5.2 jelű építési övezetekben:
  - a) Oldalhatáron álló beépítési módú épületelhelyezés is megengedett, ha az építési telek szélessége nem haladja meg a 18,0 métert. Ebben az esetben az épület magasság nem haladhatja meg a 7,5 méter, 5,0 méter minimum oldalkert megtartásával<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Módosította: 33/2025. (XI.26.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2025.11.27. napjától

<sup>8</sup> Módosította: 10/2026.(III.11.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos: 2026.03.15. napjától

<sup>9</sup> Módosította: 17/2026.(VI.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos: 2026.06.20. napjától.

## 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.
- (4) A 4. mellékletben rögzített, kereskedelmi szolgáltató építési övezettel érintett ingatlanok esetében az (1) bekezdés a) pontja csak az 5,0 ha-t meghaladó ingatlanok esetén alkalmazható.<sup>10</sup>

## 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.<sup>11</sup>
- (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,

<sup>10</sup> Módosította: 16/2022. (IX.07.) önkormányzati rendelet 4.§-a, hatályos: 2022. 09. 08. napjától

<sup>11</sup> 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).<sup>12</sup>

## **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.

## **32. Kereskedelmi terület**

### **33. §**

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

---

<sup>12</sup> Módosította: 24/2025. (X.8.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2025.10.09. napjától.

### **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 m<sup>2</sup> 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.”<sup>13</sup>
- (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

---

<sup>13</sup> 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.”<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Módosította: 17/2024. (V. 21.) önkormányzati rendelet 2§-a, hatályos: 2022. 05.22. napjától.

### **39. Erdőterület előírásai**

#### **40. §**

- (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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup> építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 sövényvel 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 szabályozási terv - jelmagyarázat

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

S-1 jelű külterületi szabályozási terve

S-2 jelű belterületi szabályozási terve

S-3 jelű Várostarténeti 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	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk-1	oldalhatáron 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	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	6,5
8.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke-1	oldalhatáron álló	420	12	45	35	5,5
9.		Lke-2	oldalhatáron álló	360	12	45	35	6,0
10.		Lke-3	oldalhatáron 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	oldalhatáron álló	720	12	40	30	5,5
13.		Lf-2	oldalhatáron álló	900	-	40	30	4,5
14.		Lf-3	oldalhatáron 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
16A.		Vt-1.3	zárt sorú	600	-	10	50	12,5 <sup>15</sup>
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

<sup>15</sup> Módosította: 17/2026.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5.§-a, hatályos: 2026.06.20. napjától.

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
24A.		Vt-2.11	oldalhatáron álló	300	8	10	60	5,5-7,5 <sup>16</sup>
25A.		Vt-3.1	oldalhatáron álló	800	-	30	40	6,0 <sup>17</sup>
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
30A.		Vt-8	oldalhatáron álló	1000	-	10	80	9,5 <sup>18</sup>
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.		Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	15,0

<sup>16</sup> Módosította: 10/2026. (III.11.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos: 2026.03.15. napjától

<sup>17</sup> Módosította: 10/2026. (III.11.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos: 2026.03.15. napjától

<sup>18</sup> Módosította: 33/2025. (XI.26.) önkormányzati rendelet 1§-a, hatályos: 2026.03.15. napjától

41.	ipari terület –	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.		üdülők házas üdülő	Üü	oldalhatáron álló	600	14	40	30	5,0 <sup>19</sup>

<sup>19</sup> 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:

- Nyírbátor belterület 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 helyrajzi számú ingatlanok
- Nyírbátor külterület 0309/63, 0309/64, 0309/65, 0309/66 helyrajzi számú ingatlanok  
Indokolás: ÉTV 7 § (2) a) A lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása figyelembe véve a népesség lakásszükségletét.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Módosította: 17/2026.(VI.15.) önkormányzati rendelet 4.§-a, hatályos: 2026.06.20. napjától.

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 ÓSHONOS 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 kóris - *Fraxinus excelsior*  
MAK - magyar kóris - *Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*  
EFÜ - egyéb fűzek  
CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*  
ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*  
AL - vadalma - *Malus sylvestris*  
KT - vadvadkörte - *Pyrus pyraster*  
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 Főépítészeti döntések jegyzéke:**

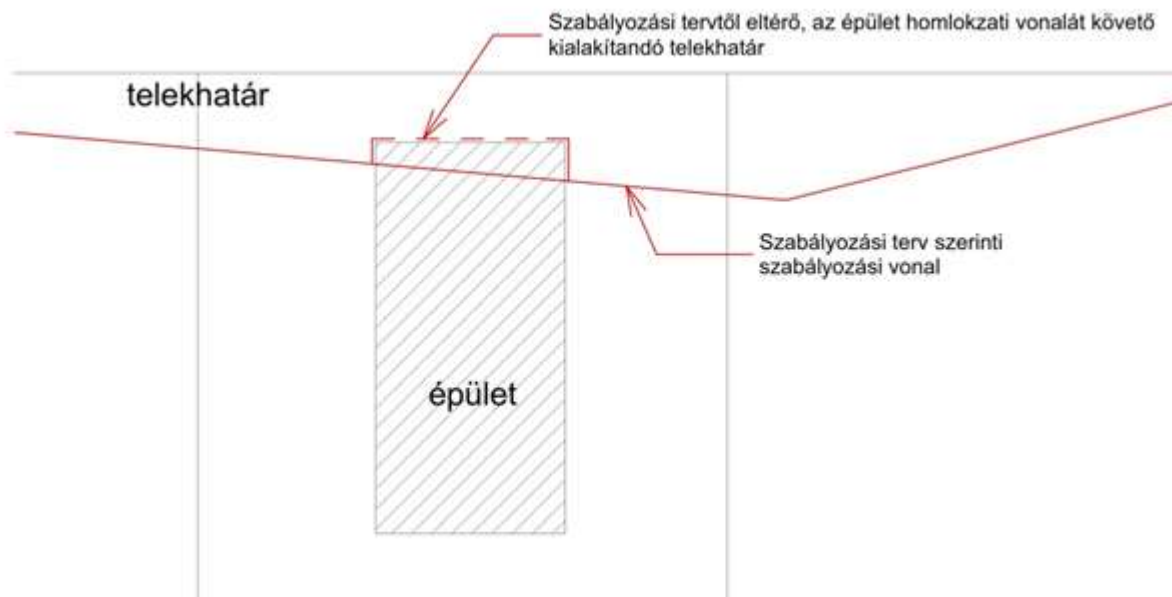
1) A 0135/7-8 hrsz-ok által alkotott építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetésként is munkásszálló célú épület, ami az Állami Főépítészeti az SZ/4ÁF/00162-17/2019 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre, jelen Rendelet 24.§ (3) bekezdés c) pontjában.



Csendes zóna területek

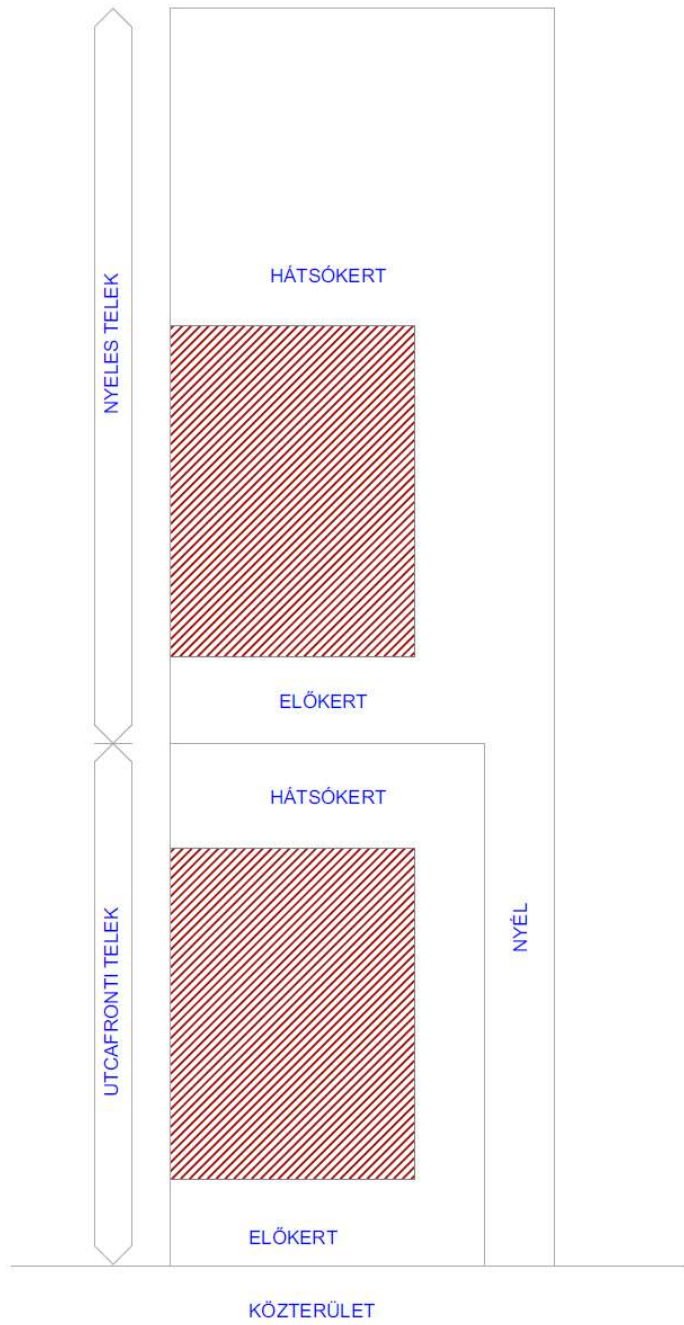


1. függelék az 5/2022. (III.25.) önkormányzati rendelethez



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	Váradí-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