

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2004.(VII.15.)
önkormányzati rendelete

Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve jóváhagyásáról
(egységes szerkezetben)

A Képviselőtestület

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, (6) bekezdésében, 62.§. 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. évi Korm. rendelet 35. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében, valamint 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 illetékes

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben

hivatkozva, valamint a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyírcsászári, Nyírgyulaj, Máriapócs, Nyírbogát, Piricse, Nyírpilis, Nyírvasvári, Nyírkáta), valamint a 343/2006 (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése biztosított jogkörében eljáró Nyírbátor Város Polgármesteri Hivatalának Jegyzője, véleményének kikérésével az érvényben lévő Nyírbátor Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alábbiak szerinti módosításával rendeli el annak alkalmazását:¹

I. FEJEZET Általános előírások

1. §.

A rendelet hatálya

- (1.) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Nyírbátor város egész közigazgatási területére.
- (2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a 43/2009. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-3m) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.²

„1/A. §.

Terv érvényességi határ

- (1) A 8/2004. (VII. 15.) számú rendelethez tartozó szabályozási tervek a következők:
 - a) T-55/2017 törzsszámú, S-1 jelű külterületi szabályozási terv
 - b)^{3 4 5 6}T-61/2020, T-36/2020 törzsszámú, S-2 jelű belterületi szabályozási terv

¹ **Módosította:** 39/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelet Hatályos: 2016. január 16.

² **Módosította:** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és a szabályozási tervéről szóló 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **25/2009.(XII.16.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2009. december 18-tól

³ **Módosította:** 17/2018. (VIII.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. augusztus 30.

⁴ **Módosította:** 13/2019 (VIII. 05.) önkormányzati rendelet, hatályos:2019. augusztus 6.

⁵ **Módosította:** 20/2020. (VIII. 5.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. augusztus 6.

⁶ **Módosította:** 32/2020. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. november 26.

1/B. §¹¹

Fogalom meghatározások

1. Előkerti zóna (jele: EZ=): a szabályozási terveken ábrázolt építési helyeken belül, annak közterülettel határos oldalán, a szabályozási terveken feltüntetett mértékben és helyeken kijelölt, egyedileg meghatározott speciális rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló terület rész. A mértéket minden esetben a jel mögé írt szám rögzíti méterben kifejezve (pl.: EZ=10,0 - 10,0 méteres mélységű előkerti zóna)

2. §.

Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, a T – 2 és T – 3 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (3) A lakóterületeket /a 11§ (6) bekezdés kivételével/ és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell belterületbe vonni.

II.

FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §.

A terv területének fölhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
 - a) beépítésre szánt területek
 1. lakóterület, ezen belül
 - 1.1. kisvárosias lakóterület **Lk**
 - 1.2. kertvárosias lakóterület **Lke**
 - 1.3. falusias lakóterület **Lf**
 2. vegyes terület
 - 2.1. településközponti vegyes terület **Vt**
 3. gazdasági terület, ezen belül
 - 3.1. kereskedelmi szolgáltató terület **Gksz**
 - 3.2. egyéb iparterület **Gip**

⁷ **Módosította:** 14/2020. (V.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. június 13.

⁸ **Módosította:** 4/2017. (II.20.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2017. február 21-től.

⁹ **Módosította:** 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet, **Hatályos:** 2017. november hó 3.

¹⁰ **Módosította:** 7/2018 (III.29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. március 30.

¹¹ **Kiegészítette:** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **17/2015.(V.14.)** sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2011. május 14-től

4. különleges terület **K**, ezen belül

- 4.1. nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek
- 4.2. vásártér, városi piac
- 4.3. városi idegenforgalmi és szabadidő centrum
- 4.4. Egészségügyi terület, városi egészségügyi központ
- 4.5. Sport és rekreációs területek
- 4.6. Nagykiterjedésű közmű területek
- 4.7. Temető területek
- 4.8. Különleges régészeti terület
- 4.9. Hulladékkezelők területei
- 4.10. Különleges közlekedési területek
- 4.11. Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- 4.12. Lovas turisztikai terület
- 4.13. Mezőgazdasági üzemi terület¹²

b) b) beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - 1.1. kötőtpályás közlekedési területek **Kök**
 - 1.2. közutak **Köu**
2. zöldterületek, ezen belül
 - 2.1. közpark **Kp**
3. erdőterület, ezen belül
 - 3.1. védőerdő **Ev**
 - 3.2. turisztikai erdő **Ee**
 - 3.3. gazdasági erdő **Eg**
4. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - 4.1. kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - 4.2. általános mezőgazdasági terület **Má**
 - 4.3. korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mák**
5. vízgazdálkodási terület **V**
6. különleges beépítésre nem szánt terület **Kk**, ezen belül
 - 6.1. nagykiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület **Kk 1.**
 - 6.2. megújuló energiaforrás területe **Kü-e**

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.¹³

4. §. Szabályozási elemek

- (1) A kötelező szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
 - A közterületek és egyéb funkciójú területek határa, szabályozási vonal ;
 - Szabályozási szélesség;
 - Övezeti határ;
 - Az építési övezeti és övezeti besorolás, ezen belül:

¹² **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **20/2013.(VII.04.) sz. rendelet 2.§ Hatályos:** 2013. augusztus 04-től

¹³ **Módosította:** 7/2018 (III.29.) önkormányzati rendelet, **Hatályos:** 2018. március 30.

- beépítési mód,
 - megengedett legnagyobb beépítettség,
 - a telkekre vonatkozó alakítható legkisebb, telekterület, szélesség, mélység, zöldterület
 - a megengedett építménymagasság
 - A területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi szabályozás;
 - Elő-, hátsó- és oldalkertek méretei, építési hely;
 - Kötelező építési vonal;
- (3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
- a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve a 4. § (3) b.) pontban felsoroltakat.
 - b) A nem kottázott kötelező szabályozási elemeket a digitális terven méréssel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
 - c) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

5. §.

A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (3) A közművesítettség mértéke:
 - a.) A kertvárosias és falusias lakóterületeket, különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemén kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
 - b.) A településközponti vegyes, kisvárosias lakó és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemén kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
- (4) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező.
- (5) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

6. §.

Építéshatósági eljárások

- (1)¹⁴
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető, kivéve, ha azt a Képviselőtestület által jóváhagyott közterület

¹⁴ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

rendezési terv (HÉSZ 30. § (6) e) pont szerint tartalmazza. A közterületen elhelyezni kívánt pavilonra és egyéb építményre építési engedélyt kell kérni.

- (3) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

(4)¹⁵

- (5) Energiatermelési célú szélérőmű, szélturbina csak mezőgazdasági rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:

- a) -a belterülettől és az országos természeti védetségű területektől legalább 1000 m,
 - beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 500 m,
 - országos út és közforgalmú vasút telekhatárától legalább 150 m távolságra,
- b) A szélérőmű, szélturbina 500 m-es körzetén belül újonnan lakóépület/lakás funkció nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
- c) Építményeik magasságát legfeljebb 100 m rotor-magasság figyelembe vételével kell meghatározni, illetőleg engedélyezni.
- d) A város igazgatási területén legfeljebb 12 db szélérőmű helyezhető el.

(6)¹⁶

(7)¹⁷

- (9)¹⁸ Műsorszóró, átjátszó bázisállomások, telefontársaságok berendezései az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

a) Külterületi védett (bármilyen természetvédelmi oltalom alatt álló) területen berendezések sem önállóan, sem más berendezésekhez kapcsolva nem helyezhetők el. Kivételt képez a meglévő berendezések cseréje, kiegészítése, illetve meglévő építményre új berendezések telepítése.

b) Belterületen berendezések önálló szerkezetű építményként (torony) újonnan nem helyezhetők el. Ez alól kivételt képeznek a belterület azon részei, amelyek a Mátészalka-Debrecen vasútvonaltól északra terülnek el.

c) Belterületen helyi értékvédelemnek nem érintett területeken a berendezések más szerkezetre szerelve, illetve egyéb meglévő építményekre és épületekre elhelyezhetők a városi főépítész jóváhagyása esetén.

d) Belterületen, helyi értékvédelmi területen a berendezések csak épületek belső tereiben (padlás, egyéb felépítmények, stb.) helyezhetők el. A berendezésekhez tartozó antennák magassága ebben az esetben nem haladhatja meg a 10 métert. Műemléki környezetben az Örökségvédelmi Hatóság állásfoglalását be kell szerezni.

e) Műemlék épületen és annak környezetében (külső térben) berendezések újonnan nem helyezhetők el.

- (10)¹⁹ Szélturbinák építése külterületen csak úgy építhetők ha:

- a) a tervezett belterületi határtól legalább 300 méterre helyezkednek el. Amennyiben a torony fix építményrészének magassága meghaladja a 60 métert, akkor az a tervezett belterületi határtól legalább 1000 méterre helyezhető el.
- b) egy ingatlanon legfeljebb 2 db szélturbina létesíthető.
- c) az ingatlan nem áll semmiféle természetvédelmi oltalom alatt.
- d) a városi főépítész jóváhagyta.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: 17/2008 (X.31.) önkormányzati rendelet, Hatályos 2008. nov. 3.

¹⁶ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszítette: 2019. 04.26.

¹⁷ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor város Építési Szabályzatának és a szabályozási tervének részleges módosításáról, korszerűségi felülvizsgálatáról és a 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **17/2008.(X.31.) sz. rendelet** 1.§ **Hatályát veszítette:** 2008. november 03-án

¹⁸ Módosította: 13/2012. (VII.11.) önk. rendelet, hatályos: 2012.júl. 11.

¹⁹ Módosította: 13/2012. (VII.11.) önk. rendelet, hatályos: 2012.júl. 11.

- e) Amennyiben egy ingatlanon kettőnél több szélturbinát, úgynevezett turbina telepet kívánnak létrehozni, úgy ahhoz önálló, egyedi, külön építési övezetet kell létrehozni.

7. §

A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítás a szabályozási tervnek, a helyi építési szabályzatnak és az idevonatkozó törvénynek, valamint rendeletnek megfelelően végezhető.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8.§.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Nyírbátor város területén belül építési telket alakítani a terv és a HÉSZ vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek, betartásával lehet.
- (2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha a HÉSZ 9-13. §-a másként nem rendelkezik.
- (3) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (4) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).
- (5) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (6)²⁰
- (7) A falusias és kertvárosias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:
- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
 - b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
 2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
 3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
 4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
 6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
 7. pince, pince felépítménye

²⁰ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor város Építési Szabályzatának és a szabályozási tervének részleges módosításáról, korszerűségi felülvizsgálatáról és a 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **17/2008.(X.31.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályát veszette:** 2008. november 03-án

c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(8) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása; építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) OLDALKERTEK

Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

Meglévő telek esetében:

1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása

a KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire

Lke	O	30	4,5	800
1.1				
Lke	Z	30	5,5	800
1.2				
Lke	O	30	4,5	560
2.1				
Lke				
2.2				
Lke	Z	30	4,5	300
2.3				

a FALUSIAK LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire

Lf	O	30	4,5	1500
1.1				
Lf	O	30	4,5	900
1.2				

a TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik

Vt	Z	60	4,5-5,5	300
2.1				
Vt	Z	80	4,5-5,5	300
2.2				

nem teljes zárt sorúsítás esetében.

a KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire:

Lk	Z	40	4,5-5,5	600
1.1				

2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

a) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER.

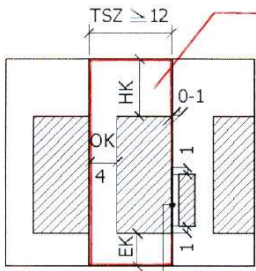
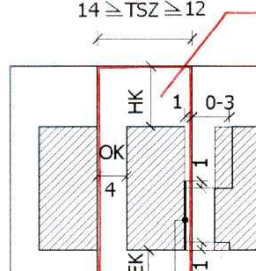
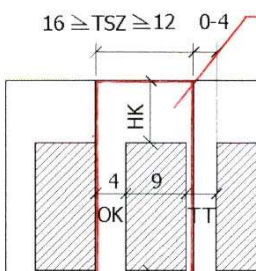
- Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, egyéb épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
(„A” jelű ábra szerint)

– AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER.

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 1-3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgótávolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.
(„B” jelű ábra szerint)

b) Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.

(„C” jelű ábra szerint)

„A” jelű ábra  AZ ELTÉRÉSI ENGEDELLYEL ÉRINTETT TELEK NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTLÓ FAL	„B” jelű ábra  14 ≥ TSZ ≥ 12 AZ ELTÉRÉSI ENGEDELLYEL ÉRINTETT TELEK NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTLÓ FAL
„C” jelű ábra  16 ≥ TSZ ≥ 12 AZ ELTÉRÉSI ENGEDELLYEL ÉRINTETT TELEK NYÍLÁS NÉLKÜLI TŰZGÁTLÓ FAL	TSZ: telekszélesség TT: telepítési távolság EK: Előkerti méret az övezeti szabályozás szerint HK: Hátsókerti méret az övezeti szabályozás szerint — Nyílás nélküli tűzgátló fal

Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
 - A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.
 - Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
 - A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett főépület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti oldalkerti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.
3. A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendők:
- A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.)
 - A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátoztető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni.
- Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.

c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A kertvárosias és falusias lakóterületek:

Lf 1. ... építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól

Lke 1. ... építési övezet esetében 40 méteres építési határvonal az utcai telekhatártóami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert

mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

2. A hátsóterek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

$HK \geq$ minimális hátsóterti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

d) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$\dot{E}V =$ kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
 $\geq \dot{E}V \geq$ építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
 $\dot{E}V \geq$ építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
 $\dot{E}V = K$ Kialakult építési vonal

- (9) A falusias és kertvárosias lakóterületeken belül a szabályozott épületelhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

a) Főépületek esetében

OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD

- 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
- Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
- Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18 métert, szabadonálló épületelhelyezés is lehetséges.
- A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
- Ha a telek szélessége kisebb mint 14 méter vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épületelhelyezés ikres is lehet.

b) Melléképületek esetében

A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.

(10) A ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

- a) Az építési övezeti jelekben *-al nem jelölt Z=zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zátsorúsítás (telekhatártól telekhatárig való építés) nem kötelező, de a zátsorú jellegét legalább 2 m magas kapuzattal, vagy falkerítéssel biztosítani kell (hézagosan zátsorú beépítés). Az épületek közötti „hézag” (a kapuzat, vagy falkerítés hossza) nem lehet nagyobb sem a telek homlokvonalának 1/3-ánál, sem pedig 6 m-nél.
- b) Az udvari szárny esetében legalább 3 méteres oldalkerti méretet kell tartani.
- c) Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zátsorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon kötelező zátsorúsítást kell előírni.
- (11) Ha a telek máshonnan nem közelíthető meg gépkocsival, úgy az utca felől kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telek megközelítését.
- (12) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (13) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat az állattartási rendelet szerint kell alkalmazni.
- (14) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.

- b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 8, § (9) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló új beépítésű épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (9) b) pontban megadottak alapján építhető.
- d) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:
- ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítandó, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bek. előírásait kell alkalmazni.
 - ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve-tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- e) Kisvárosias és kertvárosias lakó-, valamint településközponti vegyes zónában az átmenő telek akkor is megosztható, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű.
- Amennyiben a kialakult telek megosztására igény merül föl és az alakítandó és megmaradó telek legalább 400 m² területű, akkor a HÉSZ övezeti szabályozásában megadott alakítható telekszélességi és telekmélységi érték csak egyikét kell figyelembe venni.
- f) Zárt sorú beépítési módban a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték az OTÉK keretei között növelhető az alábbiak szerint:
1. Saroktelek esetén 25 %-kal.
 2. Átmenő telek esetében 15 %-kal növelhető.

(15) Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

(16.) Nyírbátorban, a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell:

- a.) A telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, őshonos fajok alkalmazásával kell kialakítani különleges beépítésre szánt és ipari gazdasági területek esetén. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén kétszintes növényállomány telepítése szükséges legalább egysoros fasor telepítésével együtt, őshonos fajok alkalmazásával. Egyéb területeken legalább egyszintes növényállomány szükséges

- b.) Amennyiben a szabályozási terveken ábrázolt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. Az épületek/épületrészek bontását követő
- c.) 18 hónapon belül a növényállomány telepítését a szabályozási tervnek megfelelően végre kell hajtani.
- d.) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (17.) Nyírbátorban a gazdasági területeken (Gip és Gksz), egyes különleges beépítésre szánt területeken (K/2, K/3, K/5, K/6, K/10, K/13) a megengedett maximális építmény magasság értéke nem vonatkozik a technológiákhoz tartozó toronyszerű építményekre (pl.: siló, kémény, tartály, stb.).²¹

9. §.

Kisvárosias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven LK jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek.
- (2) A kisvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A kisvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
- ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A kisvárosias lakóterület kiegészítő funkcionális szabályozása:
- a.) Lk 1. ... jelű funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki. Legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető. Egy telken legfeljebb két lakóépület építhető.
- b.) Lk 2.jelű funkcionális övezet tömbtelkes, ahol az egyes épületek úszótelkeken helyezkednek el. A funkcionális övezeten belül sajátos övezeti szabályozás érvényesül, mely kijelöli a tömbtelken belüli funkcionális zónákat (lakó, közlekedési, zöldterületi).
- c.) Lk 3.... jelű funkcionális övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen legfeljebb 8 lakásos épület építhető.
- (5) Az Lk 2. ... jelű kisvárosias lakóterület övezeti tagozódása

BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

Lk 2.1 Kisvárosias lakóterületen belüli lakóövezet

²¹ **Kiegészítette:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 14/2012.(VIII.28.) sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2012. augusztus 24-án

NEM BEÉPÍTHETŐ, ILLETVE KORLÁTOZOTTAN BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

Lk-K1 Kisvárosias lakóterületen belüli közlekedési terület gépkocsiforgalom, parkolás és garázsterületek számára.

Lk-K2 Kisvárosias lakóterületen belüli közlekedési terület gyalogos forgalom (illetve korlátozott kiszolgáló forgalom) számára.

Lk-KK Kisvárosias lakóövezeten belüli közkert.

Lk-G Kisvárosias lakóterületen belüli garázs övezet

(6) Az Lk 2.1 jelű kisvárosias lakóövezet szabályozása

1. A meglévő lakótelep lakóövezetei által elfoglalt területek, ahol a beépítési mód kialakult, részben szabadonálló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
2. A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
A lakóövezeten az építési határvonallal jelölt építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épület felújítás esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
3. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapet fallal növelhető, a tető hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
 - a) 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 mértékét.
 - b) Magastető ráépítés esetén a tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
 - c) Tetőtérbeépítés esetén szekciónként max. 3 önálló rendeltetési egység építhető.
4. A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és üzemi jellegű gazdasági funkció.

(7) Az Lk-K1 jelű kisvárosias lakóterületen belüli közlekedési terület övezeti szabályozása.

1. A kisvárosias lakóterületen belüli közlekedési terület a lakótelepet kiszolgáló gépkocsiforgalom, parkolás és garázsterületek számára szolgál.

(8) Az Lk-K2, Lk-G jelű kisvárosias lakóterületen belüli közlekedési terület a lakótelepi gyalogos forgalom számára szolgál.

- Kisvárosias lakóterületen belüli garázsterület, mely meglévő és tervezett garázsépületek elhelyezésére szolgál.
- A garázsépületeket csak egységesen, egyszerre megépítve, azonos építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani, magastetővel, vagy zöldtetővel.
- Az övezet telkein a beépítettség legfeljebb 100%-os, az építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.

(10) Az Lk-KK jelű kisvárosias lakóövezeten belüli zöldterület, közkert.

1. A tömbtelkes (azon belül úszótelkes) beépítéssel megvalósult lakóterületek részére fönntartott meglévő közkertek.
2. A közkertek legalább 75 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani, kivéve a meglévő sportpályák területét.
3. A közkerteken belül épület nem létesíthető.
4. A meglévő zöldterületek felújítását a meglévő növényállomány részletes vizsgálata után kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

(11) A lakóövezeten belüli közlekedési és zöldterületeket a használat elől tartósan elzárni nem lehet. Az ideiglenes elzárás csak épületek felújítása, közmű illetve utak felújítása céljából lehetséges külön engedély alapján.

(12) Lk 3.... funkcionális övezet szabályozása:

- a) Az övezeten belül tömbtelkes beépítés (lakópark) esetén, csak telekalakítási terv és ahhoz tartozó beépítési javaslat alapján lehet építési engedélyt kiadni.
- b) Az övezet lakótömbjeiben lakótömbönként egységes építészeti megjelenést kell biztosítani.
- c) Az egyes beépítésekhez tartozó teleknagyságok:
 - ha az övezetben **csoportos beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telekterülete legalább 300 m^2 (8 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 25 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód zárt sorú, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 60 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 20 %.
 - ha az övezetben **családi lakóházas beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telek területe legalább 450 m^2 (16 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 25 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 40 %.
 - ha az övezetben **társasházasszabadonálló beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb (egyedi, vagy tömb) telek területe legalább 600 m^2 (20 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 40 %.

(13) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:²²

sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség %
			szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		

²² Módosította: 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 3.

Kisvárosi as lakóterül et funkcion ális övezet Lk 1....	Lk 1.1	O	14	40	560	20	4,5	30 %
	Lk 1.2	O	10	25	400	20*	5,5	a telekméret függvényé ben eltérő (K)
Kisvárosi as lakóterül et funkcion ális övezete Lk 2....	Lk 2.1	Z	K	K	K	-	12,5	
Kisvárosi as lakóterül et funkcion ális övezet Lk 4....	Lk 4	CS	-	-	600	20	6,5	60 %
Kisvárosi as lakóterül et funkcion ális övezet Lk 5....	Lk 5	SZ	-	-	1000	20	12,5	60 %

Az övezetekben alkalmazott eltérő szabályozások a táblázatban jelölt helyeken:

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

ha a telekterület

- kisebb, mint 250 m², a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 50%-a,
- 250-300 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 35%-a,
- 300-350 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 30%-a,
- 350-400 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 25%-a,

- 400-450 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 20%-a,
 - 450-500 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 15%-a,
 - nagyobb, mint 500 m², a beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
- b) A kötelezően betartandó zöldfelület mértéke a *-gal jelölt esetekben a be nem épített terület %-ára vonatkozik.

(14)²³ Az „Lk 4” jelű építési övezet előírásai

- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület.
- b) Az építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben építési vonal is.
- c) A beépítési mód csoportos.
- d)²⁴
- e)²⁵
- f)²⁶
- g)²⁷
- h)²⁸
- i)²⁹
- j)³⁰

(15)³¹ Az „Lk 5” jelű építési övezet előírásai

- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, továbbá egészségügyi és sport építmény is.
- b) Az építési övezetben garázs önálló épületben nem helyezhető el. A gépjárművek elhelyezésre az építési helyen túlnyúlóan, akár a teljes építési telek alatt kialakított teremgarázst is ki lehet alakítani.
- c) A kialakítandó lakóépületek:
 - ca)³²
 - cb) legalsó, részben vagy egészben terepszint alatt kialakított szint padlószintje nem lehet alacsonyabban, mint 150,0 mBf,
 - cc)³³
 - cd)³⁴

²³ 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 3.

²⁴ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

²⁵ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

²⁶ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

²⁷ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

²⁸ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

²⁹ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

³⁰ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

³¹ Kiegészítette: 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 3.

³² **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

³³ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

³⁴ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse: 2019. 04.26.

10. §. Kertvárosias lakóterületek

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

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

- öntő (telephely terület),
- lakatos műhely (telephely terület),
- könnyűipari termékkfeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
- vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
- mészégető (telephely terület),
- kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
- bognár, kádár (telephely terület),
- élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
- raktárak, nagykereskedések, áru lerakatok telepei,
- galván-üzem telep,
- szennyvíz – és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
- kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),
- pék üzem.³⁵

a) Az Lke 1... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 1.... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.
2. Az Lke1..... jelű övezetek lakótelkei funkcionális zónákra tagozódnak

Lakó és gazdasági udvar zónája

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

Gazdasági és kert zóna

- Az előkert határától számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

b) Az Lke 2... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 2... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
2. Melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek

³⁵ **Kiegészítette:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 14/2012.(VIII.28.) sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2012. augusztus 24-én

- mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.
3. A melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint.
 4. Az övezeten belül nagy haszonállat nem tartható.

c) Az Lke 3... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 3... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető.

A lakóépületek számát a beépítettségi mérték, az építési hely valamint az építési helyen belüli épületek közötti távolság figyelembevétele határozza meg.

2. Az övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelek (lakópark) kialakítható.

a) Az övezeten belül tömbtelkes beépítés (lakópark) esetén, csak telekalakítási terv és ahhoz tartozó beépítési javaslat alapján lehet építési engedélyt kiadni.

b) Az övezet lakótömbjeiben lakótömbönként egységes építészeti megjelenést kell biztosítani.

3. Az egyes beépítésekhez tartozó teleknagyságok:

- ha az övezetben **csoportos beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telekterülete legalább 300 m² (10 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód zártosú, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 40 %.
- ha az övezetben **családi lakóházas beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telek területe legalább 450 m² (16 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 50 %.
- ha az övezetben **társasház as szabadonálló beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb (egyedi, vagy tömb) telek területe legalább 600 m² (20 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 50 %.³⁶

(5) ³⁷³⁸ A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott				
	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség %
				mélység	telekterület	zöldfelület	

³⁶ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor város Építési Szabályzatának és a szabályozási tervének részleges módosításáról, korszerűségi felülvizsgálatáról és a 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **17/2008.(X.31.)** sz. rendelet 1.§

Hatályát vesztesztte: 2008. november 03-án

³⁷ Módosította: 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 3.

³⁸ Módosította: 17/2018. (VIII.29.) önkormányzati rendelet , Hatályos:2018. augusztus 30.

			szélesség					
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 1	Lke 1.1	O	16	35	600	40	4,5	30
	Lke 1.2	Z	15	35	600	40	5,5	30
	Lke 1.3	O	16	35	450	40	4,5	30
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 2	Lke 2.1	O	14	30	450	40*	4,5	a telekméret függvényében eltérő külön táblázat szerint
	Lke 2.2	SZ	25	30	800	30	6,0	30
	Lke 2.3	Z	10	30	300	25*	4,5	a telekméret függvényében
								eltérő külön táblázat szerint
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 3.....	Lke 3.1	SZ	20	40	800	40	6,5	30
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 4.....	Lke 4.1	O-IK			320	50	6,5	30

Az övezetekben alkalmazott eltérő szabályozások a táblázatban jelölt helyeken:

- a) Az övezetekben alkalmazott eltérő szabályozások a táblázatban jelölt helyeken: a) A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a *-gal jelölt esetben a telekméretek függvényében az alábbiak szerint engedélyezhető a kialakult telkeken: ha a telekterület
- kisebb, mint 250 m², a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 50%-a,
 - 250-300 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 35%-a,
 - 300-350 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 30%-a,
 - 350-400 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 25%-a,
 - 400-450 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 20%-a,
 - 450-500 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 15%-a,
 - nagyobb, mint 500 m², a beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
- c) A tömbtelek minimális területe nem lehet kevesebb 10.000 m² nél.
- d) A kötelezően betartandó zöldfelület mértéke a *-gal jelölt esetekben a be nem épített területre vonatkozik."

(6) ³⁹Az „Lke 4.1” jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület.
- b) Az építési övezetben az előkert mélység 3 méter.
- c) A beépítési mód oldalhatáron álló és/vagy ikres beépítési módú is lehet – akár váltakozva -, amennyiben a betartandó oldalkerti mérték miatt a szomszédos ingatlan beépítést nem korlátozza.
- d) ⁴⁰
- e) ⁴¹
- f) ⁴²
- g) ⁴³
- h) ⁴⁴

11. §.

Falusias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (4) a) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.
- b) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges.
- (5) A falusias lakóterületeken – Lf 1... funkcionális alövezetben - belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók, a lakótelkek funkcionális zónákra tagozódására vonatkozóan:
 - a) Lakó és gazdasági udvar zónája:
 - aa) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 - ab) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - ac) Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók
 - b) Gazdasági és kert zónája:

³⁹ Kiegészítette: 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 3.

⁴⁰ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

⁴¹ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

⁴² **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

⁴³ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

⁴⁴ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

- ba) Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
bb) A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
bc) Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
bd) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva. A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása
- A ba) és bc) bekezdésekben rögzített 50 méteres zónahatárt a József Attila utca keleti oldalán lévő Lf 1.2 alövezetben nem kell alkalmazni.⁴⁵

(6) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.

(7) A falusias lakóterület építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építménymagass ág (m)	legnagyobb beépített ség %
			szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
Falusias lakóterület funkcionál is övezet Lf 1....	Lf 1.1	O	16	75	1500	40	4,5	30
	Lf 1.2	O	16	50	900	40	4,5	30
	Lf 1.3	O	16	75	1500	50	4,5	30

12. §

A településközponti vegyes területek

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
(2)⁴⁶ A Vt. 1., Vt 2., Vt 3., Vt 4., jelű településközponti vegyes övezeteken belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

⁴⁵ (5) bekezdést módosította: 25/2015. (IX.09.) számú önkormányzati rendelet

⁴⁶ Módosította: 32/2020. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. november 26.

- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f) parkolóház, üzemanyagtöltő csak parkolóházakban létesíthető.
 - g) sportépítmény.
- (3) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, és a termelő kertészeti építmények.
- (4) A Vt 1.. funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközponti vegyes területek kialakíthatóak. Az övezet elsősorban lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- (5) A Vt 2.... funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakíthatóak ki. Az övezete elsősorban önálló intézmények, valamint lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- (6) A Vt 3.... funkcionális övezet kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál. Lakófunkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető, egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat.
- (7) A Vt 4.... funkcionális övezet az országos védettségű műemlék együttesek területe.
Kialakult állapot: Az építés az Örökségvédelmi Hivatal engedélyével lehetséges.
- (8) a) Vt 2.2; Vt 2.6 funkcionális övezeteken
Az OTÉK-ban előírt gépkocsi elhelyezési lehetőséget a saját telken célszerű biztosítani 100 %-ban, kivéve, ha a helyi parkolási rendelet másképp nem rendelkezik.
A Vt 2.2 övezetben az OTÉK szerint szükséges parkolószámot közterületen kell biztosítani. A Vt 2.6 övezetben a hátsókerti méret HK=0, azonban a hátsó telekszomszéd felé csak egy építményszintet ,max. 4,5 méter magassággal lehet létesíteni. Az utcafronti beépítéseknél a földszint fölötti szinten az OTÉK szerinti hátsókerti mérettel kell számolni.
- (8a)⁴⁷ A Vt 2.8 funkcionális övezeteken:
a) zártosított beépítési mód esetén, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélesebb 30,0 méternél;
b) sportépítmény esetén a megengedett építménymagasság 14,5 méterre is növelhető;
- (9) A Vt területeken belül eltérő felhasználási övezetek szabályozása.
- a) A Vt-KP Településközponti vegyes területen belüli zöldterület, a telek be nem építhető része, melyet kertészeti, térburkolati, kiviteli tervek alapján kell megvalósítani. Korlátozott gépjármű és parkoló forgalom megjelenhet.
 - b) A Vt-p Településközponti vegyes területen belül parkoló övezete.
A parkolókat legalább 8 egységenként fásítottan kell megvalósítani.

⁴⁷ **Módosította:** 32/2020. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. november 26.

(10) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása.⁴⁸⁴⁹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkozott					
2		Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
3				szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m2	zöldfelület %		
4	Település központi vegyes terület Vt/1 funkcionális övezet	Vt/1.1	Z	50	20	1000	25	12,5	50
5		Vt/1.2	Z	20	50	1000	30	4,5	40
6	Település központi vegyes terület Vt/2 funkcionális övezet	Vt/2.1	Z	8	25	300	20	4,5-5,5	60
7		Vt/2.1*	Z	-	-	200	10	5,5	70
78		Vt/2.2	Z	8	25	300	0	4,5-5,5	80
89		Vt/2.3	Z*	10	40	560	10	5,5-7,5	60
910		Vt/2.4	Z*	8	25	300	20	5,5-7,5	60
1011		Vt/2.5	Z*	15	40	1200	10	7,5-9,5	60
1112		Vt/2.6	Z	10	25	300	0	10,5	100
13		Vt/2.7	Z	-	-	200	10	-7,5	70
14		Vt/2.8	Z	-	-	200	10	-7,5	80
42 15	Település központi vegyes terület Vt/3 funkcionális övezet	Vt/3.1	SZ	25	40	1200	30	9,5	40
43 16	Település központi vegyes terület Vt/4 funkcionális övezet	Vt/4.1	SZ	50	50	2500	35	12,5	30

12/A §⁵⁰

- (1) A szabályozási terven Vt 5... jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A VT 5... jelű településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - a.) lakóépület,
 - b.) igazgatási épület,
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi épület.
- (3)⁵¹
- (4) A Vt 5... övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

⁴⁸ **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 14/2012.(VIII.28.) sz. rendelet 3.§ **Hatályos:** 2012. augusztus 24-én

⁴⁹ **Módosította:** 32/2020. (XI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. november 26.

⁵⁰ **Kiegészítette:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 20/2013.(VII.04.) sz. rendelet 4.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 04-től

⁵¹ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztes: 2019. 04.26.

sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság	legnagyobb beépítettség
			szélesség	mélység	telek terület	zöldfelület		
Település központi vegyes terület	Vt 5.1	O	-	-	300	30	6,0	40
	Vt 5.2	SZ	-	-	300	30	9,5	50

(5)⁵² Az „Vt 6” jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató épület, valamint parkolóház és üzemanyagtöltő.
b) Az építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben kötelező beépítési határvonal is.”

(6) A „Vt 6” jelű építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkozott					
2		Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
3				szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %		
4	Település központi vegyes terület	Vt 6	SZ	-	-	2000	20	6,5	60

13. §. Gazdasági területek

- (1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).
(2) Az ipari gazdasági övezetekben (Gip) az állattartás nem megengedett. Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, a Gip-2... övezetek előírásai szerint.
(3) A Gksz jelű övezet előírásai:⁵³

- a) A Gksz 1.1-1.4 jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

⁵² Kiegészítette: Kiegészítette: 20/2017. (X.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2017. november 3.

⁵³ **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 21/2013.(VII.31.) sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 16-tól

- aa) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ac) igazgatási, egyéb irodaépület,
- ad) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- ae) sportépítmény.

b) A Gksz 1.5 jelű övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

- ba) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet számára szolgáló lakások,
- bc) igazgatási, egyéb irodaépület.

c)⁵⁴ A Gksz 1.6 jelű építési övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- aa) mindenfajta kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épület,
- ab) a kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ac) az építési övezetben kivételesen elhelyezhető, önálló rendeltetesként is szálláshely célú épület.

(4) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

(5) A Gip-1.... övezetek előírásai

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
- b) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- c) Az övezetben önálló telken kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. Az ipari telken a létesítményt szolgáló üzemi egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek

(6) A Gip-2.... övezetek előírásai

- a.) Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület, amelyen belül az egyéb iparterületi funkciók mellett mezőgazdasági üzemi funkciók, és kialakult esetben állattartó telephelyek, valamint jelentős mértékű zavaró hatású tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetők, az egyéb szakhatósági előírások megtartása mellett

(6A)⁵⁵ A Gip-3.... építési övezetek előírásai:

- a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb ipari terület építési övezete.
- b) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási építmények helyezhetők el.
- c) Az építési övezetben önálló rendeltetesként kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális célú épületek.
- d) A megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett

⁵⁴ Kiegészítette:13/2019. (VII.05) önkormányzati rendelet, hatályos: 2019. augusztus 6.

⁵⁵ Kiegészítette: 20/2020. (VIII.05) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. augusztus 6.

- építménymagassága max. 30,0 méter lehet.
- e) Az építési övezet területén belül, a megengedett max. építmény magasság értéke – az előkert és a szabályozási terven ábrázolt kötelezően zöldfelületi célra használandó terület figyelembe vételével -, az építési övezet határától mért:
- ea) 40,0 méter mélységig, 14,0 méter lehet,
 - eb) 60,0 méter mélységig 20,0 méter lehet,
 - ec) 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).
- f) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet – amelyet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani - a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, egy ütemben kell megvalósítani, az első vegetációs időszakban. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
- g) 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 5 %-ának mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”

(7) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:⁵⁶⁵⁷

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3.		építési övezet jele	beépít ési mód	alakítható legkisebb				megeng edett építmén ymagass ág	legnagyobb beépítettség
4.				széle sség	mély -ség	telekte rület	zöldfelüle t		
5.	Kereskedel mi- szolgáltató gazdasági terület funkcionáli s övezet Gksz-1....	Gksz-1.1	SZ	30	40	2000	30	7,5	40
6.		Gksz-1.2	SZ	30	60	3000	30	7,5	40
7.		Gksz-1.3	SZ	30	40	1500	20	7,5	60
8.		Gksz-1.4	SZ	50	100	5000	20	9,5	40
9.		Gksz-1.5	SZ	-	-	3000	20	12,5	60
10.		Gksz-1.6	SZ	-	-	2000	20	12,5	60
11.	Egyéb iparterület funkcionáli s övezet Gip-1...	Gip-1.1	SZ	40	50	3000	30	12,5	50
12.		Gip-1.2	SZ	40	50	5000	25	12,5	50
13.		Gip-1.2.1.	SZ	40	50	5000	30	15	50
14.		Gip-1.3	SZ	30	50	1500	25	7,5	60
15.	Egyéb iparterület funkcionáli s övezet Gip-2...	Gip-2.1	SZ	40	60	2400	30	9,5	40
		Gip-2.2	SZ	100	100	10000	30	9,5	40

⁵⁶ **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 21/2013.(VII.31.) sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 16-tól

⁵⁷ **Módosította:** 13/2019. (VII.05) önkormányzati rendelet, **Hatályos:** 2019. augusztus 6

16. 58	Egyéb iparterület funkcionális övezet Gip-3...	Gip-3.1	SZ	-	-	2500	25	14,0*	50
-----------	--	---------	----	---	---	------	----	-------	----

„*”: a 13.§ (6A) bekezdés figyelembe vételével

(8)⁵⁹ Gazdasági területeken (Gksz és Gip jelű területeken egyaránt) ahol a szabályozási terveken építési hely van kijelölve, az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

a) Ahol az építési hely valamely közterülettel határos oldalán előkert zónára vonatkozó érték került meghatározásra (pl.: EZ=10,0m), akkor az előkert zónában csak az alábbi építmények helyezhetők el:

aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m² alapterületig,

ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m² alapterületig.

b) Az előkert zónában elhelyezett építmény megengedett építménymagassága 5,0 méter.

c) Az előkert zónában elhelyezett építmény, az építési hely zónán kívüli részén elhelyezett egyéb építménnyel össze nem építhető."

14. §.

Különleges területek

(1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.

(2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:⁶⁰

- a) K-1 Nagyterjedésű kereskedelmi célú terület
- b) K-2 Vásártér, városi piac
- c) K-3 Városi idegenforgalmi és szabadidő Centrum Kulturális központ, strand, sportterület
- d) K-4 Egészségügyi terület, városi egészségügyi központ
- e) K-5 Sport és rekreációs terület
- f) K-6 Nagyterjedésű közmű területek
- g) K-7 Temető területek
- h) K-8 Honvédségi terület: honvédségi terület honvédségi határőrizeti és ezeket kiegészítő funkciók és szolgálati lakások elhelyezésére szolgál.⁶¹
- i) K-9 Különleges régészeti terület
- j) K-10 Hulladékkezelők területei

⁵⁸ Kiegészítette:20/2020. (VIII.05) önkormányzati rendelet, hatályos: 2020. augusztus 6.

⁵⁹ Kiegészítette: Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 17/2015.(V.14.) sz. rendelet 3.§ Hatályos: 2011. május 14-től

⁶⁰ Módosította: Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 20/2013.(VII.04.) sz. rendelet 5.§ Hatályos: 2013. augusztus 04-től

⁶¹ Módosította: Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 14/2012.(VIII.28.) sz. rendelet 4.§ Hatályos: 2012. augusztus 24-én

- k) K-11 Különleges közlekedési területek
- l) K-12 Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület: amely elsősorban a megújuló energiaforrások hasznosítására/kitermelésére irányuló építmények elhelyezésére illetve azok kiszolgálására szolgál (kivéve szélerőmű). Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének előírásaira nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.⁶²⁶³
- m) K-13 Lovas turisztikai terület: amely elsősorban lovas turisztikai építmények elhelyezésére illetve azok kiszolgálására szolgáló épületek építmények (állattartó épületek, állatkifutók, trágyatárolók, takarmány tárolók) elhelyezésére szolgál. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének előírásaira nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik⁶⁴
- n) K-14 Mezőgazdasági üzemi terület: az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Az övezetben elhelyezhető ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység céljára szolgáló építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor.⁶⁵ Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserep, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, szürke, piros, zöld színben vagy ezek árnyalataiban. A K-14.2 alövezet telkein belül, a telekhatár mentén – ahol a szabályozási terv a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területet nem jelöl - legalább kétszintes növényállomány telepítése szükséges, kétsoros fasor telepítésével.⁶⁶

(3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a) K-1 Nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek

1. A K-1.1 övezet nagy bevásárló központok, vegyes funkciójú kereskedelmi szolgáltató funkciók, plaza típusú kereskedelmi központok elhelyezésére szolgál.

1. A parkolást a saját építési telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 8 parkoló állásonként fásítottan kell kialakítani.

b) K-2 Vásártér, városi piac

1. A funkcionális övezeten belül az alábbi alövezetek alakíthatóak ki

K-2.1 Városi piac és vásár

Az övezeten belül csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és piacot kiszolgáló

⁶² **Kiegészítette:** Helyi Építési Szabályzatának változásáról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló **23/2011.(XI.24.)** sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2011. december 01-től

⁶³ A 39/2015. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdésével hatályát veszti

⁶⁴ **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **14/2012.(VIII.28.)** sz. rendelet 4.§ **Hatályos:** 2012. augusztus 24-én

⁶⁵ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszti: 2019. 04.26.

⁶⁶ **Módosította az (n) bekezdést:** 25/2015. (IX.09.) számú önkormányzati rendelet

egészségügyi, vásárgondnoksági, piacfelügyelő és egyéb kiszolgáló funkciók helyezhetőek el.

3. A parkolást saját építési telken belül kell megvalósítani. Amennyiben a parkolás nem épületben, hanem szabad téren valósul meg, úgy azt legalább 4 parkoló állásonként fásítva kell kialakítani.

A parkoló területet legalább 20%-a összefüggő zöldterülettel legyen kialakítva.

c) K-3... Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum

ca) A K-3.1 Gyógyfürdő és környezete: az övezetben strand, fürdő, uszoda, kereskedelmi szálláshely (kemping, szálloda, üdülőházak,...stb.), sport és ezek kiszolgálására, vendéglátás céljára szolgáló épületek helyezhetőek el. A városi fürdő területén a beépítettség mértékébe a medencéket nem kell beszámítani. Gazdasági (üzemi) funkciójú épület nem helyezhető el. Az övezetben kivételesen elhelyezhető megújuló energiaforrások hasznosítására/kitermelésére irányuló építmények, illetve azok kiszolgálására szolgáló (kivéve horizontális elrendezésű szélérőmű) építmények. Az övezetben – kizárólag a fő rendeltetéssel együtt - elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

cb) A K-3.4 Szálláshely szolgáltató övezet: az övezetben szálláshely szolgáltató építmények (szálloda, üdülő,stb.) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetőek el

cc) K- 3.5 Szénaréti tó és környezete: elsősorban az aktív sport építményeinek elhelyezésére illetve azok kiszolgálására szolgáló épületek építmények (pl.: mászó falak, kötélpályák, egyéb sportpályák) elhelyezésére szolgál. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, illetve szálláshely szolgáltató épület. Az övezetben elhelyezett épületek, építmények esetében az alapozási, vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.

cd) K-3.6 Városi sportcentrum és élménypark: az övezetben a sport építményeinek elhelyezésére illetve azok kiszolgálására szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezett épületek, építmények esetében az alapozási, vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.⁶⁷

a) A K-3.1 övezet

Az övezet a városi strand területe. Úszó telek az övezeten belül nem alakítható ki.

Fejlesztési tanulmányterv alapján, beépíthető. A beépítettség mértékébe a medencéket nem kell beszámítani.

Parkolás közterületen, illetve kijelölt parkoló övezetben biztosítandó.

Növényrekonstrukciós terv alapján a terület növényállományát meg kell újítani

b) A K-3.2 övezet

A városi strand kiszolgáló intézményi zónája. Az övezet lehet a tömbtelek része, illetve egyedi és úszótelek is.

Csak a városi strandokat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, üzemeltetési és sport célú funkciók helyezhetőek el, az építési helyeket rögzítő

⁶⁷ Módosította: 39/2015. (XII.17.) számú rendelet 2.§-a

(részletes) szabályozási terv alapján.

A gazdasági (üzemi) funkció elhelyezése nem engedélyezett.

Parkolás közterületesen, illetve a kijelölt parkoló övezetben biztosítandó.

c) A k-3.3 és K-3.4 övezetek

Az övezetben kemping (K/3.3), illetve szálláshely szolgáltató szálloda, üdülők (K/3.4) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el

d) K- 3.5

A Szénaréti tó környezete: amely elsősorban az aktív sport építményeinek elhelyezésére illetve azok kiszolgálására szolgáló épületek építmények (pl.: mászó falak, kötélpályák, egyéb sport pályák) elhelyezésére szolgál. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, illetve szálláshely szolgáltató épület.⁶⁸

e) K-3.6

Városi sportcentrum és élménypark.

Az övezeten belül épület csak az építési helyet és az épület-elhelyezést rögzítő (részletes) szabályozási terv alapján helyezhető el.

Csak vízrendezés és talajmechanikai szakvélemény függvényében után beépíthető.

A sportcentrum beépítését fejlesztési-rendezési tanulmányterv készítése kell, hogy megelőzze.

f) K-3.7

Szálláshely, sport és egyéb idegenforgalmi övezet.

Az övezeten belül épület csak az építési helyet és az épület-elhelyezést rögzítő (részletes) szabályozási terv alapján helyezhető el. Továbbtervezésre kijelölt terület.

d) K-4... Egészségügyi terület

1. A K-4.1 övezet, városi egészségügyi központ

Az övezet egészségügyi, vagy az egészségügyi funkciókat kiszolgáló és az ellátást elősegítő funkciók valamint szolgálati lakások számára.

e) K-5... Sport és rekreációs területek

1. A K-5.1 övezet sport, rekreációs és idegenforgalmi,

a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, konferenciaközpont, funkciók elhelyezésére szolgál.

Az övezeten belül rendeltetési egységenként 1 szolgálati lakás építhető.

f) K-6.... Nagyterjedésű közüzemi területek

1. A K-6.1 közmű övezet, transzformátortelep

Kialakítása ágazati szabványok szerint.

Kizárólag csak kiszolgáló épület építhető melyen belül a személyzet szociális ellátását is biztosítani lehet.

2. A K-6.2 közmű övezet, vízműtelep

⁶⁸ **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **20/2013.(VII.04.)** sz. rendelet 6.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 04-től

Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás építhető.

A kutak védőtávolságát meg kell tartani

3. A K-6.3 közmű övezet, gázszabályozó, gázátadó állomás

Kialakítása ágazati szabvány szerint. Csak üzemi funkció helyezhető el.

g) K-7.. Temető területek

1. A K-7.1 temető övezet működő, vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

2. A K-7.2 kegyeleti park

3. A köztemető kialakítására vonatkozó szabályok:

3.1. A köztemető területére rekonstrukciós tanulmánytervet kell készíteni.

A tanulmányterv határozza meg a temető belső úthálózati rendszerét, valamint az egyes funkcionális zónákat. A főfunkciójú temetőterületeken túl a temetőhöz tartozó kiszolgáló funkciók jelenhetnek meg.

A tanulmányterv dönt a temető külső megközelítési rendjéről és kapcsolatairól a temető belső úthálózatához.

3.2. A köztemető területén belüli főfunkciójú – temetőterületek, sírmezők kialakításának és rekonstrukciójának, megőrzésének általános szabályai.

3.2.1. Az újonnan kialakítandó sírmezők létesítésének szabályai:

- A tanulmányi terven kijelölt sírmezők esetében sírmező kialakítási tervet kell készíttetni az alábbi társadalommal:
 - Geodéziai felmérés
 - Tételes növényvizsgálat
 - A sírmező növényállományának telepítési terve, mely kiterjed a meglévő megtartandó és eltávolítandó növényekre, a növénypótlásra, a növényzet telepítésére
 - A növény kiültetési tervvel párhuzamosan készüljön el a sírmező sírsor és sírhelykiosztási terve is.
- A sírmező kialakítási tervnek összhangban kell lennie Nyírbátor Város Önkormányzatának a köztemetőkről és a temetkezés rendjéről szóló rendeletében (temetőrendelet) foglaltakkal.
- A sírmező kialakítási tervet az illetékes szakhatóságokkal egyeztetni szükséges.

3.2.2. A temető teljes rekonstrukciója során követendő elvek:

- A meglévő sírmezők esetében a sírmező kialakítási tervet az 1. pontban leírtak szerint el kell készíttetni.
- A közhasználatú területtel érintett sírhelyek megszüntetését a közhasználatú terület kialakításának érdekében az üzemeltető kezdeményezheti.
- A sírhelymegszüntetés szabályait és feltételrendszerét a temetőrendeletben kell szabályozni (exhumálás, költségviselés, kegyeleti szempontok).
- A meglévő sírmezők sírsorai valamint sírkiosztása megmarad.

A meglévő sírmezők esetében a növényzet rekonstrukciós terveit el kell készíttetni. A meglévő hagyományos sírmezők történetileg kialakult sírsor és sírhely rendje megtartandó, védendő érték.

3.2.3. A temető meglévő és tervezett bővítési területein belül lévő sírmezők esetében az alábbi önálló funkcionális zónák jelenhetnek meg:

- Díszsírsorok a sírmezők körül
- Hagományos koporsós, hantos vagy hant nélküli temetésű sírmezők
- Ezen belül egyszemélyes és kétszemélyes felnőtt sírhelyekkel, sírmezőnként elkülönítve. A hantos vagy hant nélküli (ún. amerikai típusú) temetkezési módot sírcsoportonként kell meghatározni, igény szerint.
- Urnás sírmező
- Ezen belül hagyományos hantos és urnafalas temetkezési móddal.

3.3. A sírmezők kialakításának sajátos előírásai

Kiemelt sírsorok

- csak a temetői mintakönyvben megadott síremléktípusok alkalmazhatók külön engedély nélkül.
- egyedi síremlékeket a városi főépítésszel jóváhagyólag egyeztetni kell

Általános használatú (koporsós temetésű) sírmező

- a sírmezőn belül új kriptá sem földalatti, sem földfeletti felépítménnyel nem létesíthető
- a sírok fölött sírfelépítmények épület jelleggel (sem fedett, nyitott, sem üveg vagy egyéb anyagból) nem létesíthetők
- urnás sírhely a sírmezőn belül újonnan nem alakítható ki

Sírhely

A temetési hely megjelölésére sírhely létesíthető, melynek magassága a 2 m-t nem haladhatja meg. E magassági méreten belül sírhely az üzemeltető részére történő előzetes bejelentés után, külön engedély nélkül létesíthető.

Urnás sírmezők

Hagyományos hantos urnasírhelyes sírmező

- Új sírmező csak sírmező kialakítási terv szerint létesíthető a tanulmánytervben kijelölt helyeken
Az urnasírhely, valamint a létesíthető síremlék méretét a sírmező kialakítási tervben kell meghatározni. Hagományos hant nélküli urnasírhelyes sírmező
- A hant nélküli urnás sírmezők csak sírmező kialakítási terv szerint létesíthetők. Az urnasírhely, valamint a létesíthető síremlék méretét a sírmező kialakítási tervben kell meghatározni.

Hant nélküli temetések az egyes sírmezőkön belül

A hant nélküli temetések a sírmezőkön belül csak sírcsoportonként engedélyezhetők.

- A sírmezőn belül a hant nélküli temetés csak a sírmező

kialakítási terv szerint létesíthető. Az elhelyezhető síremlékek méreteit a koporsós temetésnél a sírmező kialakítási tervben kell meghatározni.

- A zöldterületi fedettség mértéke (sírhelyek zöldterületei nélkül legalább 20 %)
- A hantos és hant nélküli sírcsoportokat növényzávokkal kell elválasztani.

Hamuszórásos kegyeleti hely

- A sírmező csak egyedi, építési engedélyezési tervek alapján létesíthető. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a kegyeleti építmények, térburkolatok, közművek és zöldterületi terveit.
- Az engedélyezési terveket csak jogosult tervezők készíthetik.
- A tervet az építési engedélyezési eljárásban kell engedélyeztetni.
- Az engedélyezés előtt a tervet a városi főépítésszel és a városi tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- A zöldterületi fedettség mértéke legalább 30 %.

Kripták létesítése

Kripták létesítése csak a rekonstrukciós tanulmányterven erre a célra kijelölt önálló sírmezőkben, vagy a meglévő sírmezőkben lehetséges.

A meglévő és később kialakítandó sírmezőkben létesíthető kripták építési szabályai

- Föld feletti épület vagy építmény jelleggel kriptát a sírmezőn belül szabadonálló beépítési móddal lehet létesíteni az alábbiak szerint:
 - a sírmezőt keretező kiemelt sírsorok és egyéb kiemelt sírsoroktól a betartandó védőtávolság legalább 10 méter legyen.
 - a létesíteni kívánt kripták egymástól mért távolsága legalább 12 méter legyen. Mindig a már meglévő kripták a mértékadóak a védőtávolság tekintetében.
 - nem létesíthetők üveg, műanyag, fém, faanyagú kriptá jellegű
 - sírfelépítmények.
 - maximális alapterület nettó 12 négyzetméter.
 - megengedett építménymagasság mértéke 3,5 méter.
 - terepszint alatti építményszint maximum 3,0 méter.
 - kriptá magas tetővel nem építhető.
 - az egyes építmények közötti tűztávolság megtartandó.
 - javasolt anyaghasználat: hagyományos klinkertégla vagy
 - természetes kő, kovácsoltvas vagy tömör lemezelt díszkapu.
 - kriptát csak jogosult építész tervező bevonásával lehet létesíteni, és az építéshatósággal kell engedélyeztetni.
 - új kriptá építését és meglévő kriptá felújítását a városi főépítésszel jóváhagyólag egyeztetni kell.

A kriptás sírmezőben létesíthető kripták építési szabályai:

- Föld feletti épület vagy építmény jelleggel kriptát a sírmezőn belül szabadonálló beépítési móddal, illetve csoportos-szabadonálló beépítési móddal lehet létesíteni az alábbiak szerint:

- a sírmezőn belüli megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80 %.
- az egyes kriptákat egymás felé forduló szomszédos falait tűzfalasan kell kialakítani.
- maximális alapterület nettó 12 négyzetméter, illetve csoportos beépítésnél sorolható módon nettó 60 négyzetméteres. Csoportosan legfeljebb 5 kriptá létesíthető.
- megengedett építménymagasság mértéke 3,5 méter. a terepszint alatti építményszint maximum 3,0 méter. a kriptá magas tetővel nem építhető.
- az egyes építmények közötti tűztávolság megtartandó.
- javasolt anyaghasználat: hagyományos klinkertégla vagy természetes kő, kovácsoltvas vagy tömör lemezelt díszkapu.
- kriptát csak jogosult építész tervező bevonásával lehet létesíteni, és az építéshatósággal kell engedélyeztetni. új kriptá építését és meglévő kriptá felújítását a városi főépítésszel jóváhagyólag egyeztetni kell.

h) K-8.. Honvédelmi terület

1. A K-8.1 Honvédségi terület honvédségi határőrizeti és ezeket kiegészítő funkciók és szolgálati lakások elhelyezésére szolgál.

i) K-9 Régészeti terület

Földvár régészeti kutatás után történő végleges kijelölés és szabályozás.

j) K-10. Hulladékkezelők területei

1. A K-10.1 regionális szeméttlerakó övezete

Védőtávolsága 1000 méter. Csak kiszolgáló épület építhető.

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

2. A K-10.2 döngkút

Az övezetben csak konténeres zárt állati tetem tárolása engedélyezhető! Kialakítása ágazati szabványok szerint.

3. A K-10.3 szennyvíztelep övezete

Védőtávolsága 300 méter. Csak kiszolgáló épület építhető.

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

k) K-11.. Különleges közlekedési területek

1. A K-11.1 városi buszpályaudvar övezete

Kialakítása ágazati előírások szerint.

A buszpályaudvar övezetén belül kiegészítő funkcióként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület elhelyezése engedélyezhető.

2. A K-11.2 garázsövezet, mely csoportos garázsok elhelyezésére szolgál.

A garázsépületeket csak egységesen, egyszerre (legalább egy kiszolgáló út két oldalán megépítve, azonos építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani magastetővel, vagy zöldtetővel.

(4) A különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:⁶⁹

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	sajátos	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					
3	használat szerint	építési	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építménymagasság	legnagyobb beépítettség
4		övezet jele		szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület		
5	Különleges terület K-1.	K-1.1	SZ	-	-	10000	40	12,5	40
6	Kereskedelmi célú területek vásártér és városi piac K-2...	K-2.1	SZ	50	70	3500	40	7,5	40
7	Városi idegenforgalmi és szabadidő centrum K-3....	K-3.1	SZ	-	-	5000	40	7,5	40
8		K-3.4	SZ	100	100	10000	50	9,5	20
9		K-3.4A	SZ	-	-	4000	50	12,5	40
10		K-3.5	SZ	50	50	2000	40	5,5	10
11		K-3.6	SZ	100	100	10000	40	12,5	40
12	Egészségügyi terület K-4...	K-4.1	Z	40	50	2000	40	9,5	40
13	Sport és rekreációs terület K-5...	K-5.1	SZ	50	100	5000	50	7,5	30
14	Nagy kiterjedésű közmű	K-6.1	SZ	50	80	4000	40	7,5	40
15		K-	SZ	50	50	2500	40	7,5	25

⁶⁹ **Módosította:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló 20/2013.(VII.04.) sz. rendelet 7.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 04-től

	terület	6.2							
16	K-6...	K-6.3	SZ	10	10	100	40	6,0	40
17	Temetőterületek	K-7.1	SZ	80	100	8000	40	7,5	10
18	K-7....	K-7.2	SZ	50	100	5000	40	7,5	10
19	Honvédelmi terület K-8	K-8.1	SZ	50	50	2500	30	9,5	40
20	Régészeti terület K-9...	K-9.1	Régészeti kutatás után történő végleges kijelölés						
21	Hulladékkezelők	K-10.1	SZ	200	50	10000	40	6,0	10
22	területei K-10...	K-10.2	SZ	20	50	1000	40	6,0	20
23		K-10.3	SZ	100	200	20000	40	6,0	20
24	Közlekedési	K-11.1	SZ	50-100	100-50	5000	40	7,5	40
25	területek K-11...	K-11.2	Z	vált.	100-vált.	1500	40	4,0	40
26	Lovas turisztikai terület K/13	K/13.1	SZ	-	-	6000	40	6,0	10
27	Különleges mezőgazdasági	K/14.1	SZ	-	-	3000	40	7,5*	30
28	üzemi terület K-14...	K/14.2	SZ	-	-	6000	40	9,0*	30

„*”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)⁷⁰

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. §.

⁷⁰ Módosította: 39/2015.(II.17.) számú önkormányzati rendelet 3.§-a. 2016. január 16-án lép hatályba

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
hirdető berendezés elhelyezése, kivéve a multireklám táblákat 2 m² felület felett
 - a) ⁷¹
 - b) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - c) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése
 - d) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - e) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése),
építőanyag- tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint)
 - f) zöldfelületek, fasorok
 - g) közművek felépítményei
 - h) egyéb az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- (6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.
- (7) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (8) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb.)
- (9) Biztosítani szükséges minden 10 parkolóhoz, vagy parkoló területenként legalább egy kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi-parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

16. §.

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott:
 - Köú jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
 - Kök jelzésű kötőpályás közlekedési terület (vasútterület)
- (2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége.
 - a) Köu-2... országos főút (I. és II. rendű)
Szabályozása:
 1. belterületen: min. 30 méter, illetve szabályozási terv szerint

⁷¹ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

Új főút kiépítése esetén 40 méter.

- az út építési területe min. 30 méter
- az út védőtávolsága 100 méter

b) KÖu-3... országos mellékút, települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint

2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

- az út építési területe min. 30 méter
- az út védőtávolsága 100 méter

c) KÖu-4... helyi gyűjtőút

Szabályozása: Belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

d) KÖu-5...kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték.

e) KÖu-6... kiemelt belterületi kiszolgáló út

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

Védett közterületek. Részleges gyűjtőúti funkcióval.

f) KÖu-7.... gyalogút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

g) KÖu-8... kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:

Külterületen

- Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal –6 méter (az úttengelytől mért 3-3 m).
- Az út építési területe (út céljára fenntartott terület) minimum 12 méter (az úttengelytől mért 6-6 m)
- Az út védőtávolsága (előkert határvonal) az út tengelyétől számított 11 méter

h) KÖu-V.... vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása: Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

i) KÖu-KT közlekedési területen belüli köztér, melyet kertészeti, térburkolati forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani. Védett közterek esetén a HÉSZ 30. § (6) e, f pontja szerint. Gyalogos forgalom számára fenntartott, korlátozott kiszolgáló gépkocsi forgalmat is biztosító, díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal gazdagított közlekedési terület. Megvalósítás előtt közterületi terv készítendő, melynek ki kell térni a térburkolatokra, növényzetre, utcabútorokra, térvilágításra és egyéb közművekre. A különféle tervfajtáknak egyidőben kell készülni. Korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom és parkolás lehetséges.

j)KÖk-1.. kétvágányú vasútvonal és vasútállomás

1. A KÖk-1.1 pályavasúti övezet
2. A KÖk-1.2 vállalkozói vasúti övezet

Szabályozása:

- jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint
- védőtávolsága 50 méter (szélső vágánytól)

k) KÖk-2.. iparvágány szabályozása: jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint.

- (3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (4) Az úthálózati rendszer hierarchiáját és a szükséges fogalom-meghatározásokat a HÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza.

17. §.

A közművesítés területei és létesítményei

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

Az egyes beépítésre szánt terület-felhasználási egységek közműellátásának mértéke:

Kisvárosias lakóterület: teljes közművesítés

Kertvárosias lakóterület: részleges közművesítés

Falusias lakóterület részleges közművesítés

Településközponti vegyes terület: teljes közművesítés

Gazdasági területek (Kereskedelmi szolgáltató területek és egyéb ipari területek): teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés

Különleges területek: teljes közművesítés

- (2) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:
 - a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valószínűsíthetők meg.
 - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valószínűsíthető meg.
 - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell

gondoskodni.

- (5) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (6) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.
- (7)⁷²

18. §. Zöldterületek

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.
Jele: KP
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) A zöldterületen elhelyezhető:
 - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (5) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

19. §. Erdőterületek

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

Ev-védelmi célú erdő

Ev-1.1 általános védőerdő övezet

Ev-1.2 mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel. A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

Eg – Gazdasági rendeltetésű erdő

100000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

Ee – Egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő

100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken 5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

20. §. Mezőgazdasági területek

- (1) Mezőgazdasági területek besorolása:
 - Kertes mezőgazdasági épület, jele Mk.
 - Általános mezőgazdasági terület, jele Má.

⁷² **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszti: 2019. 04.26.

Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.

(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

a) Mk – Kertes mezőgazdasági terület

1. Mk-1.1 kertes mezőgazdasági övezet

Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.

Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

2. Mk- 1.2 kertes mezőgazdasági övezet

Nem beépíthető.

b) Má – általános mezőgazdasági terület övezete

1. Má-1.1 szántó

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint, de

- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² telek- ill. birtoktest terület fölött, 3%-os beépítettség megtartásával, helyezhető el.
- Állattartó telepek csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek alapján helyezhetők el. Birtokközpontként önállóan is kialakíthatók, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.

2. Má-1.2 gyepterület

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése.

Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

3. Má-1.3 gyümölcsös

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

c) Mák – korlátozott használatú mezőgazdasági terület

1. Mák-1.2 Védett gyepterület, nem beépíthető. Beépítésre kivételesen az illetékes szakhatóság (FETI-KTVF) hozzájárulásával engedélyezhető.

2. Mák-1.4 Védett vizes élőhely, nem beépíthető.

(3) Valamennyi mezőgazdasági területen létesíthető szélturbina a HÉSZ 6. § (10) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

21. §.

Vízgazdálkodási terület

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek.

V-1 élővízfolyások medre és partja övezet

V-2 közcélú nyílt csatornák medre és partja

V-3 állóvizek medre és partja övezet

V-4 vízbeszerzési terület, forrás

Patakmedrek, árkok

- (2) A mederfenntartási munkák folytatásához szükséges mindkét oldalon partéltól számított **3,0 m** széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállítógépek szabad közlekedési útvonala számára. Az ettől eltérő eseteket szabályozási terv jelöli. A parti birtokosok sem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a patak medrét, rézsűjét, a földműveket (töltéseket) időszakosan, sem kerti művelés céljából.
- (3) A patakok, vízfolyások műtárgyait védeni kell, a fagy okozta károkat felújítással el kell hárítani.
- (4) A patakok és vízfolyások medrében a cserje és fanövéseket el kell távolítani, a nád és gaznövényeket a parti birtokosok kötelesek kaszálni vagy kaszáltatni.
- (5) A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a medrekben és a medrek környezetében tilos, a károkozókat közigazgatási- vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

Külterületi vízfolyások és kisvízfolyások

- (6) A vízfolyások partéltól számított 6-6 m fenntartási területsávot szükséges biztosítani felvonulás céljára.
 - (7) A parti területek és meder kaszálásának hozadéka a parti birtokost illeti a fenntartási munka gondos elvégzése után.
 - (8) A külterületi átereszek és műtárgyak fenntartása a tulajdonos illetve a kezelő kötelessége.
 - (9) V-3 állóvizek medre és partja övezet
- A működtetéséhez és a kiépítéshez szükséges vízjogi engedélyeket be kell szerezni.

21./A. §⁷³

Különleges beépítésre nem szánt övezetek

- (1) Nagykiterjedésű zöldfelülettel rendelkező sport és rekreációs terület övezete (Kk.1):
 - a) Az övezet a Szénaréti tó és ingatlanján létesíthető építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezetben a rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, és ezek kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
 - c) Az övezetben továbbá elhelyezhetőek közösségi szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi építmények, bemutató terek, valamint a tó és fenntartásához szükséges kiszolgáló építmények.
 - d) Önálló építményként nyilvános wc, vizesblokk is létesíthető.
 - e) Az övezetben elhelyezhető építmények a terület max. 2%-ig létesíthetőek. A megengedett max. építménymagasság 7,50 méter. Toronyszerű építmények, kilátók esetén az építménymagasság 15,0 méter.
 - f) Az építmények és műtárgyak a szabályozási terven jelölt, a tó vízfelületét képező „V.3” jelű övezetre is átnyúlhatnak, azonban csak a „Kk.1” jelű övezet legnagyobb beépítettségének mértékéig és azzal együtt.
 - g) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint nem létesíthető.

„21./A. §⁷⁴

Különleges beépítésre nem szánt övezetek

⁷³ Módosította: 25/2016. (VIII.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016.09.01

⁷⁴ Kiegészítette: 7/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet: Hatályos 2018. március 30.

(2) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: Kü-e) 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 építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
- c) az övezetben kialakítható legnagyobb telek terület 2,0 ha.”

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

22. §.

Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

23. §.

A természet értékeinek védelme

- (1) Országos védelemre tervezett területek:
A HÉSZ 1. SZÁMÚ FÜGGELÉKE tartalmazza.

24. §.

A föld védelme

- (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok, ill. használók kötelessége.
- (2) A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (3) A kataszterezett vagy később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól az illetékes Nemzeti Park gondoskodik.
- (4) Építmények létesítése illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.
- (5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (6) A volt bányaterületek, szeméttelpek területének rekultivációját úgy kell

megoldani, hogy megfeleljen a külterületi szabályozási terven jelölt funkcióknak. A 076/1 hrsz.-ú megszűnt bányatelek környezetvédelmi felülvizsgálatáról és rekultivációjáról gondoskodni kell.

25. §.

A vizek védelme

- (1) Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelme érdekében az élővízbe bevezethető víz minőségi paramétereit a módosított 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés határozza meg.
- (2) A terület-felhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.
- (3) Gondoskodni kell az általános érvényű vízvédelmi előírásokban, továbbá a vonatkozó helyi vízminőség védelmi előírások betartásáról.
- (4) A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők föl.
- (5) Nyírbátor város „B” szennyezés érzékenységi besorolása a 33/2000. (III. 17.) számú Kormányrendelet szerint.

26. §.

A levegőtisztaság védelme

- (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (2) A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a 14/2001. (V. 9.) sz. KöM-EüM-FVM sz. és a 21/2001.(II. 14.) sz. Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó technológiai kibocsátási határértékek teljesülnek.
- (4) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.

27. §.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A város belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
- (2) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- (3) A területen új létesítmények, építési munka, illetve közlekedési zajra vonatkozó határértékek megállapításánál a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. rendeletben meghatározott besorolások és határértékek érvényesek.

- (4) A hangosító berendezéseket, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

28. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2) A veszélyes hulladék szeméttelre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával. (101/1996. (VII. 12.) és 102/1996. (VII. 12.) Kormány. rendelet szerint) A területen működő létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékaikat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- (3) A város területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.

29. §.

Sugárzás

Sugárzás tekintetében a rendelet hatálybalépésekor az MSZ 16260/1 állami szabvány van érvényben.

V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

30. §. Építészeti értékvédelem

- (1) Országos védelem alatt álló műemlékek:
Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
 - (2) Műemléki környezet:
(A 2001. LXIV. tv. alapján és a települési adottságokat figyelembe véve) Jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
 - (3)⁷⁵
 - (4)⁷⁶
 - (5)⁷⁷
 - (6) Műemlékek, műemléki környezet, és helyi értékvédelmi terület:
 - a) Az országosan védett területeken a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni.⁷⁸
- A műemléki környezetben és helyi védelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.
- b)⁷⁹
 - c)⁸⁰
 - d)⁸¹
 - e)⁸²
 - f)⁸³
 - g)⁸⁴
 - h) Ahol a terv építési vonalat jelöl, ott az előkert nem keríthető le, azt közhasználatra átadott területként kell kezelni, és rá a közterületekre vonatkozó építési előírásokat kell alkalmazni.
 - i) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti

⁷⁵ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁷⁶ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁷⁷ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁷⁸ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁷⁹ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸⁰ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸¹ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸² **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor város Építési Szabályzatának és a szabályozási tervének részleges módosításáról, korszerűségi felülvizsgálatáról és a 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **17/2008.(X.31.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályát vesztesse:** 2008. november 03-án

⁸³ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸⁴ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor város Építési Szabályzatának és a szabályozási tervének részleges módosításáról, korszerűségi felülvizsgálatáról és a 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **17/2008.(X.31.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályát vesztesse:** 2008. november 03-án

szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb utcai homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

(7)⁸⁵

(8)⁸⁶

(9)⁸⁷

(10)⁸⁸

31. §.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség, melyet a jegyző az érintettekkel – a szükségességének időpontjában - határozatban közöl, az eljárási szabályoknak megfelelően.
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhetbe külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.
- (4) Beépítési kötelezettség kerül elrendelésre az alábbi területi határokkal:

Zrínyi utca, Váci Mihály utca délnyugati oldala, Eudard utca, Szabadság tér északnyugati oldala, a terven jelölt területi határokkal. A beépítési kötelezettséggel érintett telkek területi lehatárolást a szabályozási terv tartalmazza, helyrajzi számos felsorolását a 2. sz. melléklet tartalmazza.

32. §

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

32/A. §.⁸⁹

Gyógyhely területei és védő területei

⁸⁵ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸⁶ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸⁷ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸⁸ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát vesztesse:2019. 04.26.

⁸⁹ **Kiegészítette:** 25/2015. (IX.09.) számú önkormányzati rendelet

- (1) Nyírbátor város gyógyhely által érintett ingatlanok helyrajzi számai a következők szerint: 0383/5, 0395/2, 0395/3, 0385/2, 0392/2, 0392/4, 0395/1
- (2) Nyírbátor város gyógyhely védőterülete által érintett ingatlanok helyrajzi számai a következők szerint: 0383/15, 0386/5, 0383/14, 0384, 0386/1, 0386/4, 0386/7, 0383/2, 0383/3, 0383/3, 0383/10, 0383/12, 0383/13 „

**VI.
FEJEZET**

**33. §.
Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek 2008. október 30-án lépnek hatályba.
- (2) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Nyírbátor, 2008. szeptember hó

.....
DR. TÓTH ÁRPÁD
jegyző

.....
BALLA JÁNOSNÉ
polgármester

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Közlekedési területek besorolása

(1) KÖu-1... Gyorsforgalmi gyalogút
A települést nem érinti.

(2) KÖu-2... Országos főút (I. és II. rendű)
471. sz. Debrecen-Mátészalka másodrendű országos főútvonal megmaradó szakaszai
471. sz. Debrecen-Mátészalka másodrendű országos főútvonal várost északról elkerülő új szakasza (szabályozási terv szerint).⁹⁰

(3) Köu-3... Országos mellékút, települési főút

- 4911 átkelési szakasza, Pócsi út a külső körgyűrűtől kifelé - 4105 átkelési szakasza, Gyulaji út - 4915 átkelési szakasza, Nyírvasvári út a külső körgyűrűtől kifelé - 4906 átkelési szakasza, Árpád út a külső körgyűrűtől kifelé - Debreceni út - Akácfa u. - Ady E. u. - 2280/1 hrsz. út - 4809 hrsz. út	- Császári út a külső gyűrű és a vasútállomáshoz vezető út között - a tervezett városi külső gyűrű 471. sz. úttól északra eső félköre
---	---

(3) KÖu-4... Helyi gyűjtőút

- Császári út a vasútállomáshoz vezető (új) út és a Szentvér u. között
- Fáy A. u.
(4226/20)
- Belső körút tervezett új szakasza
- Vágóhíd u.
- Sóhordó u.
- Esze T. u. új nyomvonala
- Damjanich u. és meghosszabbítása
- Kossuth u.
- Madách u.
- Zrínyi u. és meghosszabbítása
- Fáy A. u.
- Hunyadi J. u
- Bajcsy-Zsilinszky E. u.
- Új átörés a Fáy u. és az Édesanyák útja között
- Édesanyák útja
- Árpád u.

⁹⁰ **Módosította:** Nyírbátor Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **13/2008.(VII.18.)** sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2008.július 18-tól

- Császári út a vasútállomáshoz vezető úttól délre
- belső körút tervezett új szakaszai
- Encsencsi út
- Kisbogáti út
- Görögtemető u. és meghosszabbítása⁹¹
- József a. u.
- Derzsi út
- Táncsics M. u.
- Bocskai I. u.

(5) KÖu-6... Kiemelt kiszolgálóút
Belterületi szabályozási terv szerint.

(6) Köu-5 Kiszolgálóút
Belterületi szabályozási terv szerint

(7) KÖu-7... Gyalogút
Belterületi szabályozási terv szerint

(8) KÖu-8.. Kiemelt külterületi kiszolgálóút
Külterületi szabályozási terv szerint

(9) Köu-V Vegyes használatú gépjárműút
Belterületi szabályozási terv szerint

(10) KÖu-KT Közlekedési területen belüli köztér
Belterületi szabályozási terv szerint

(11) KÖk-1... Többvágányú vasútvonal és vasútállomás
a) KÖK-1.1 Pályavasúti övezet
b) KÖK-1.2 Vállalkozói vasúti övezet
Belterületi szabályozási terv szerint.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok

A belváros területére beépítési kötelezettség és elővásárlási jog bejegyzésére kerül sor.
Érintett telkek: 18, 19/1-6, 20/5, 21, 22, 23, 24, 25, 28/1 /3, 29/3-8, 30/1 /2, 31/2, 26, 27, 42, 43, 44, 45,
46/1-4, 50/2, 50/4, 64/1 /2, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73/2, 74/1 /2, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82/1, 1970/6

⁹¹ **Módosította:** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és a szabályozási tervéről szóló 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **25/2009.(XII.16.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2009. december 18-tól

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Kisajátítással érintett ingatlanok jegyzéke:

1. 0385/2 hrsz – Önkormányzati fürdőfejlesztés – területének biztosítása érdekében, a kisajátítása szükség esetén az Önkormányzat joga⁹²
2. a Kenyérmező utca nyomvonalának módosításával kapcsolatban a nyírbátori 26 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán lévő szabályozási vonal, és a 29/4 hrsz.-ú ingatlanon út biztosításához szolgáló szabályozási vonal változik.⁹³
3. Közérdekű cél, a „Sportcsarnok - Sárkány Aréna – Intézményi fejlesztési terület” területének biztosítása érdekében, a 2514, 2513, 2512, 2547, 2546/2, 2546/1, 2537, 2536 és 2535 hrsz-ú ingatlanok (részben vagy egészben), szükség esetén az Önkormányzat kisajátíthatja.⁹⁴

4. melléklet⁹⁵⁹⁶

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

27

2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Építészeti értékvédelem

(1) Országosan védett műemlékek:

Nyírbátorban az alábbi épületek állnak országos műemléki védettség alatt:

- Római Katolikus (volt minorita) templom: 1940 hrsz.; műemléki törzsszám: 6143
- Báthory István Múzeum: 1939/1-2 hrsz; műemléki törzsszám: 6144
- Református templom: 2031/1 hrsz; műemléki törzsszám: 6140
- Fa harangtorony: 2031/1 hrsz; műemléki törzsszám: 6141
- Báthory várkastély (ebédlő palota): 2451/1; műemléki törzsszám: 6142

⁹² **Kiegészítette:** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és a szabályozási tervéről szóló 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **25/2009.(XII.16.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2009. december 18-tól

⁹³ **Módosította:** Nyírbátor Város helyi építési szabályzatáról és a szabályozási tervéről szóló 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **25/2009.(XII.16.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályos:** 2009. december 18-tól

⁹⁴ **Kiegészítette:** 32/2020. (XI.25.) önkormányzati rendelet, 2020. november 26.

⁹⁵ **Kiegészítette:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **20/2013.(VII.04.)** sz. rendelet 8.§ **Hatályos:** 2013. augusztus 04-től

⁹⁶ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszítette:2019. 04.26.

⁹⁷ **Hatályon kívül helyezve:** 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszítette:2019. 04.26.

Országosan védett műemlékek műemléki környezete:

1. Műemléki környezet

Országos műemléki védettség alatt álló épületek:

- Római Katolikus (volt minorita) templom: 1939/1-2 hrsz
- Báthory István Múzeum: 1940 hrsz

A műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számai:

1683, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1799/2, 1800, 1801, 1807, 1808, 1809, 1810/1 /2, 1875, 1876, 1878, 1879, 1880, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1915, 1916/2 /5, 1917/1 /2, 1918/1, 1926, 1927/1 /2, 1928, 1930, 1939/1 /2, 1940, 1940,3 /4 /5 /6 /7, 1941/1 /2, 1942/1 /2, 1943/1/2, 1944/1 /2

Műemléki környezet

Országos műemléki védettség alatt álló épületek

- Református templom: 2031/1 hrsz
- Fa harangtorony: 2031/1 hrsz
- Báthory várkastély (ebédlő palota): 2451/1 hrsz

Műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számai:

2012/2, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2029, 2030, 2031/1 /2, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036/1 /2 /3, 2037, 2038, 2039, 2040/1 /2, 2047, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2058, 2059, 2062, 2063, 2066, 2067, 2068, 2069/1 /2, 2226, 2227, 2228, 2229/1 /2, 2230, 2231, 2234, 2448, 2449/1 /2, 2450, 2451/1 /2, 2452, 2453, 2454, 2455, 2503, 2504, 2505/2 /3 /4 /6, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2546, 2547, 2548

(2)⁹⁸

(3)⁹⁹

⁹⁸ Hatályon kívül helyezve: 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

⁹⁹ Hatályon kívül helyezve: 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet, Hatályát veszttette:2019. 04.26.

(4) Régészeti területek

Régészeti lelőhelyek összesített jegyzéke:

<i>Lelőhelyszám</i>	<i>Határnév</i>
1.	<i>Báthori várkastély</i>
2.	<i>Református templom</i>
3.	<i>Katolikus templom és minorita rendház</i>
4.	<i>Piricsei földvár</i>
5.	<i>földvár</i>
6.	<i>Ófehértói út</i>
7.	<i>Kőolajtárolótól délkeletre</i>
8.	<i>Báthori utca</i>
9.	<i>Lőtér (feltárva) (081/3 hrsz.)</i>
10.	<i>Ipari park Derzsi út mente I. (0119/12, 0119/23. hrsz.)</i>
11.	<i>Ipari park Derzsi út mente II. (0119/13, 0119/14, 0119/15, 0119/16,</i>
12.	<i>Borbély kúti tábla (0115/7, 0115/8, 0115/9 hrsz.)</i>
13.	<i>Debreceni út</i>
<i>Azonosítatlan</i>	<i>Vincellér hát</i>
<i>Azonosítatlan</i>	<i>Nyírbátor határa</i>
<i>Azonosítatlan</i>	<i>Liget</i>
<i>Azonosítatlan</i>	<i>Nyírbátori Bátorliget</i>
<i>Azonosítatlan</i>	<i>Lucsik Ferenc tanyája</i>
<i>Azonosítatlan</i>	<i>Nyírbátor határa</i>

Régészeti terület elhelyezkedése