

**Nyírmeggyes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2023. (VI. 16.)  
önkormányzati rendelete**

**Nyírmeggyes Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Nyírmeggyes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára, Országos Vízügyi főigazgatóságának 9. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára, Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára, Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára, Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára, Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Mátészalka, Jármí, Hodász, Nyírkáta, Nyírcsaholy) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Nyírmeggyes Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 6/2017. (V. 31.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:*

*I. Fejezet*  
*Általános előírások*

**1. Bevezető rendelkezések**

## 1. §

(1) A helyi építési szabályzat eltérő rendelkezéseinek hiányában a településrendezési követelményekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július. 15-én hatályos előírásai az irányadók.

(2) Nyírmeggyes község közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.

(4) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
- b) *Átmenő telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Hulladéktartály- tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
- d) *Kézműipari rendeltetés*: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.
- e) *Kis mélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.
- f) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.
- g) *Nagy- és kishaszonállat*: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
- h) *Őshonos növényfajták*: a rendelet 4. melléklete szerinti fajták.
- i) *Saroktelek*: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.
- j) *Telekmélység*: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
- k) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról,

szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

- l) *Toronymszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

### **3. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **3. §**

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

- a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,
- b) köztárgy, valamint
- c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezetbe tartozó előírások tartalmazzák.

### **4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

#### **4. §**

(1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 7. melléklet táblázatában szereplő területek.

(2) Az Nyírmeggyes közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(3) Falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében kialakítható telekterületek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.

(4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

### **5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások**

#### **5. §**

Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető, amelyről a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat max. 6,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi

telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

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

### **6. §**

(1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervek rögzítik.

(2) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat puffer övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.

(3) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat puffer övezetével érintett területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

(4) Tájképvédelmi területen belül, 20,0 métert meghaladó magasságú hírközlési célú berendezés, technológiához kapcsolódó műtárgy elhelyezése nem lehet.

(5) Tájképvédelmi területen belül a vonalas hírközlési és elektromos átviteli hálózat elemek részére új nyomvonalat kialakítani elsődlegesen csak földfelszín alatt lehet. A meglévő nyomvonalak – egyéb helyi rendelkezések figyelembe vétele mellett – továbbra is fenntarthatóak.

## *II. Fejezet*

### *Környezetvédelmi előírások*

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

### **7. §**

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

## **8. Környezeti károk elleni védelem**

### **8. §**

(1) Külterületen létesített, a települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a lakó építési övezet határát nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Vízhőszigetelés-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a birtokközpont területeken a burkolt

felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

## **9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **9. §**

(1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

- a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak, és
- b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
- c) a vízvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja.

(3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

(4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

### *III. Fejezet*

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

### **10. §**

Nyírmeggyes Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

## **10. A közművek előírásai**

### **11. §**

(1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:

- a) teljes közművesítettség: falusias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipar terület – egyéb ipari terület, különleges sport terület.
- b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges sport terület.

(2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.

(3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.

(4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

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

### **12. §**

(1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.

(2) Új magánutakat létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:

- a) az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.
- b) a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

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

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

(4) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

## *IV. Fejezet*

### *Az építés általános szabályai*

## **12. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények**

### **13. §**

(1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet megosztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet.

(2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 5%-al csökkenthető.

(3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.

(5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

(6) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(7) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

### **13. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása**

#### **14. §**

(1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertés beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

(2) Előkertek mérete:

- a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább 50%-ban illeszkednie kell.
- b) Az előkert legkisebb mélysége - lakó és településközpont építési övezetben – 3,0 méter, kivéve ott, ahol a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság,
- b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(4) A hátsókert legkisebb mélységére az OTÉK rendelkezései az irányadók.

(5) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.

(6) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

- a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetőek el:
  - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig,
  - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig,

- b) továbbá, a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetőek össze.

#### **14. Az építési telek zöldfelületének kialakítása**

##### **15. §**

(1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m<sup>2</sup> – ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

(2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

(3) Ipar terület – egyéb ipari terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

#### **15. Az építési telkek beépítésének általános szabályai**

##### **16. §**

(1) Lakó építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület csak a gazdasági zónában helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési helyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 2. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 2. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető, a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 2. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.

(5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület

felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.

(7) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető (az utcavonaltól távolodva), ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(9) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.

(10) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

- a) a falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m<sup>2</sup>-t és a 2,5 m épületmagasságot.
- b) településközpont építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhetőek el.

(11) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága:

- a) lakóépülettől 15 méter,
- b) ásott kúttól 20 méter,
- c) fúrt kúttól 10 méter,
- d) közterülettől 15 méter, kivéve sarok telek oldalkerti közterülete felől,
- e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
- f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátsszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.

(12) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(13) Lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.

(14) Településközpont vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre, melyek megengedett legnagyobb épületmagassága 18,0 méter. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

## **16. Építési vonal alkalmazásának szabályai**

### **17. §**

(1) Az építési vonalat a rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől való eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

(2) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:

- a) az utcavonalon meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon létesíteni kívánt épületnek legalább 50%-ban a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
- b) kialakult nyúlványos telek esetében az építési övezetben meghatározott építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.

(3) A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.

(4) Falusias lakó építési övezetben, a lakó és a gazdasági zónára vonatkozó szabályok:

- a) a telek homlokvonalától mért 30,0 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonalától mért 30,0 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.
- b) ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetőek.
- c) a „gazdasági zónába” a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
- d) a nem telekvéggel csatlakozó, 30 méternél rövidebb építési telkek esetén, a rövidebb telek lakó zónája korlátozhatja a másik építési telek gazdasági zónáját, amennyiben átfedésre kerülnek.
- e) az a)–e) pontok előírásait átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni, kell.
- f) az a)–e) pontok előírásait nyúlványos telek esetében is alkalmazni kell, ahol a telek homlokvonala az igénybe vett terület határa.

(5) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

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

### **18. §**

(1) A beépítést, amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne, mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha a telek nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető be.

(2) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.

(3) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található tűzfalal kialakítással, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.

(4) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

## V. Fejezet

### A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

#### 18. Falusias lakóterület

##### 19. §

(1) A falusias lakóterület (jelölése: Lf) építési övezetén belül – a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel – a legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül:

- a) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- b) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) A melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:

- a) a hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- b) a háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldséges verem,
- c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
- d) a mezőgazdasági géptároló,
- e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(4) A melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a kerti építmény,
- c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- d) a csapadékvíz gyűjtő.

(5) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0 %-a.

(7) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.

(8) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

#### 19. Településközpont terület

## 20. §

- (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetek paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- (4) Az építési övezet területén legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységként 80m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

## 20. Kereskedelmi szolgáltató terület

### 21. §

Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

## 21. Egyéb ipari terület

### 22. §

(1) Ipari terület - egyéb ipari terület (jelölése: Ge) építési övezet elsősorban az OTÉK 20. § (4) bekezdésében foglalt építmények és tevékenységek, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(2) A Ge-1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 30,0 méter lehet. Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

(3) Az építési övezetek paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.

## 22. Különleges területek előírásai

### 23. §

A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.

## **23. Sport terület**

### **24. §**

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

## **24. Mezőgazdasági üzemi terület**

### **25. §**

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás – kivéve a Kü-1 jelű építési övezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakó övezeteket nem érintheti.
- (3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.
- (4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- (5) A különleges mezőgazdasági üzemi Kü-2 jelű építési övezet határától, a szabályozási tervlapon rögzítettek szerint, illetve ennek hiányában 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (6) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

## *VI. Fejezet*

### *A beépítésre nem szánt területek előírásai*

## **25. Különleges beépítésre nem szánt területek**

### **26. §**

- (1) Különleges temető (jelölése: K-t) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben kivételesen – nem önálló

rendeltetési egységként - elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

(2) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” (jelölése: K-e) övezetén belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.

(3) Szennyvíz telep (K-sz):

- a) Az övezet a szomszédos gazdasági terület technológiai szennyvizének elhelyezésére szolgáló terület.
- b) Az övezetben csak a működtetéshez szükséges technológiai építmények helyezhetők el, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.

## **26. Közlekedési és közmű területek előírásai**

### **27. §**

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

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:

- a) Gyorsforgalmi út övezete (jelölése: Kö-a)
- b) I. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-1): összekötő út, gyűjtő út
- c) II. rendű közlekedési célú terület övezete (jelölése: Kö-2): kiszolgáló út,
- d) Mezőgazdasági út terület övezete (jelölése: Kö-3),
- e) Kötőpályás közlekedési terület övezete (Kö-v)

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.

(6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

(7) A vasúti közlekedési területeket a szabályozási terv határolja le.

## **27. Zöldterület előírásai**

### **28. §**

(1) Közpark övezet (jelölése: Z) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),
- b) a terület fenntartásához szükséges épület,
- c) nyilvános wc,
- d) szabadtéri színpad,
- e) vendéglátó épület.

(2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.

(3) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

## **28. Erdőterület előírásai**

### **29. §**

(1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
- c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

(2) A védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:

- a) az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.
- b) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetőek el.

## **29. Mezőgazdasági területek előírásai**

### **30. §**

(1) Mezőgazdasági terület - kertes (jelölése: Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén

- a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el.
- b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m<sup>2</sup>-t.
- c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.
- d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- e) az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Mezőgazdasági terület - általános (jelölése: M) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a

tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben:

- a) birtokközpont kialakítható;
- b) nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;
- c) az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni;
- d) épületeket elhelyezni a legalább 6.000 m<sup>2</sup> nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 9,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;
- e) önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m<sup>2</sup> nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető;
- f) a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókerítéssel meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

### 31. §

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

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

## 30. Természetközeli területek

### 32. §

(1) Nyírmeggyes településen a természetközeli területek (jelölése: Tk) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

## 31. Vízgazdálkodási területek (V)

### 33. §

(1) Vízgazdálkodási terület (jelölése: V) övezetében:

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

*VII. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**32. A község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 3/2010. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosítása**

**34. §**

- (1) Hatályát veszti a község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 3/2010. (III. 29.) önkormányzati rendelet.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.

**33. Záró rendelkezések**

**35. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet a 16/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kültérület Belterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

**Építési övezeti normatív érték táblázat**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedet t max. épület magasság
2				Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatáron álló	640	12	40	30	5,5
4	település központ terület Vt...	Vt-1	oldalhatáron álló	480	-	25	50	7,5
5		Vt-2	oldalhatáron álló	480	-	25	50	5,5
6	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldalhatáron álló	1000	-	20	60	7,5
7	ipari terület – egyéb terület Ge...	Ge-1	szabadon álló	2000	-	25	50	11,0
8		Ge-2	szabadon álló	2000	-	25	50	9,0
9	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5
10		Kü-1	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5
11		Kü-2	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5

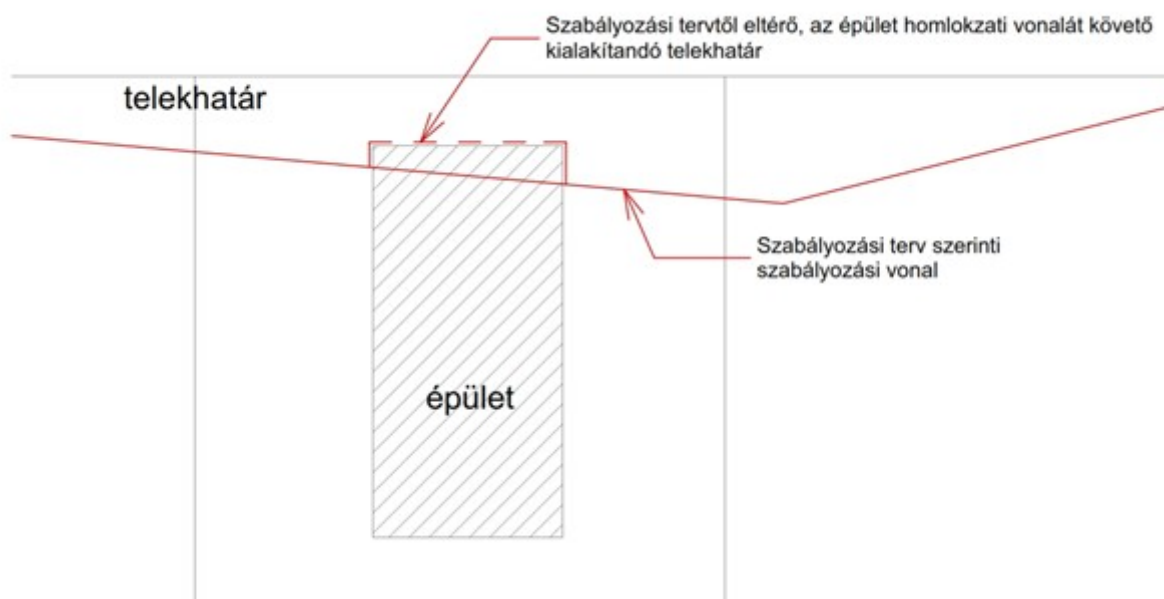
### **Elővásárlási joggal érintett területek**

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre: Nyírmeggyes közigazgatási területén elővásárlási joggal terhelt ingatlan nincs.

**FÁSÍTÁSRA, NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE SZOLGÁLÓ ÓSHONOS NÖVÉNYEK  
JEGYZÉKE**

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

5. melléklet a 16/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez



6. melléklet a 16/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez

## Nyúlványos telek magyarázó ábra

7. melléklet a 16/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez

**Régészeti területek**

azonosító	név	HRSZ	Sorszám
36414	Ilosvay tag	0167, 0168/5, 0168/3, 0125, 0120/1	1.
36418	Nyírmeggyes 2.lh.	0182/5, 0182/1, 0167, 0162/1	2.
35606	Kossuth utca	1141, 1138/2, 1138/3, 719, 1139, 679, 718, 1137, 1140, 1104, 1144/1, 1145/1, 1142, 380, 625, 937/1, 937/2, 937/3, 937/4	3.
70709	Jónás-tag	0138/3, 0138/4	4.
70711	Töviskes-Kút	0140/28, 0140/29, 0140/30, 0140/31, 0140/32, 0140/33, 0140/34	5.
70713	Jármí-úti-dűlő	0135, 0134/25, 0134/23, 0134/24, 0134/27, 0134/26, 0136/1, 0136/2, 0134/11	6.
70715	Hosszú-dűlő I.	0134/30, 0134/31, 0134/35, 0134/34, 0134/33, 0134/32, 0134/36, 0134/38, 0134/37	7.
70717	Hosszú-dűlő II.	0129, 0124/34, 0124/33, 0124/37, 0124/36, 0124/35, 0124/38, 0124/40, 0124/39, 0134/9, 0134/8, 0124/41, 0134/5, 0134/6, 0134/7	8.
70719	Fehér-tag I.	0120, 0126/5, 0119/10, 0126/2, 0119/12, 0119/11, 0126/3, 0119/22, 0119/17, 0119/18, 0119/21, 0119/19, 0119/20, 0126/4, 0119/24, 0119/23	9.
70721	Fehér-tag II.	0119/22, 0119/21, 0119/19, 0119/20, 0119/23, 0106/2	10.
70723	Öntözött terület	095/3, 095/60, 095/61	11.
70725	Bogyós kert	091/14, 091/29, 091/28, 091/30, 091/31, 091/32, 091/33, 091/25	12.
70727	Szentmiklósi-dűlő	069/5, 069/4, 069/3, 069/2, 069/1	13.
74023	Kovácsok kertje	071/8, 071/18, 071/20	14.
74025	Fehér-tag III.	0119/17, 0119/1, 0119/2, 0119/3, 0119/5, 0119/4, 0119/6, 0119/14, 0119/7, 0119/9, 0119/8, 0119/16, 0119/15	15.
74027	Petőfi Tsz-től D-re	0110/10, 0109, 0108/5, 0108/6, 0108/7, 0108/11, 0108/10, 0108/9, 0108/8, 0111/17, 0111/18, 0111/19, 0111/20, 0110/6, 0108/13, 0108/14	16.
74029	Petőfi Tsz-től DNy-ra	243/13, 243/12, 243/16, 243/15, 243/14, 243/3, 243/5, 243/6, 243/4, 243/7, 243/11, 243/9, 243/10, 243/8, 0113/2, 0114, 0111/11, 0111/10, 0111/6, 0111/7, 0111/8, 0111/9, 0111/5, 243/1	17.
79029	Nádas-kert	654, 561, 560, 565/1, 565/3, 566/1, 566/2, 569, 567, 568, 563, 564, 554/1, 554/2, 557/1, 535/1, 545/2, 529, 570, 498/1, 499, 572, 510, 581, 571, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 511, 512/1, 512/2, 514, 515, 516, 517, 518, 545/1, 545/5, 545/4, 548/1, 548/2, 549, 550, 551, 519, 530, 531, 532, 533, 534, 535/2, 536, 537, 538, 539, 540, 541/1, 541/2, 542, 543, 544, 606, 607, 608, 609, 611, 604, 603, 602, 601, 553, 574, 576/1, 573, 580, 552, 576/3, 612/1, 576/2, 557/2, 557/3, 605, 600	18.
79031	Egyház-tag	0160/40, 0160/42, 0160/44, 0160/46, 0160/48, 0160/50, 0160/52, 0160/54	19.
80217	Szentmiklósi-dűlő II.	069/5, 069/10, 069/7, 069/6	20.
80223	Papos-hegy	0135, 052, 0134/48, 0134/47, 0134/49, 0134/50, 0136/15, 0136/16, 0136/26, 0136/27, 0136/28	21.
90135	Ilosvay-tag 2.	0167, 0168/5, 0168/3, 0166/3, 0166/5, 0166/6	22.

## Végső előterjesztői indokolás

Nyírmeggyes Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2019-ben hozott döntést az új digitális településrendezési eszközök készítéséről. Nyírmeggyes Község településrendezési eszközeinek készítése a település teljes közigazgatási területére vonatkozik

A településrendezési eszközök készítésére az Önkormányzat Art Vital Kft.-vel (felelős településtervező: Labbancz András) - a tervdokumentáció elkészítésére - szerződést kötött.

A teljes közigazgatási területre kiterjedő új digitális településrendezési terv készítése és eljárása is a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint történt.

A Képviselő-testület határozattal döntött a megalapozó vizsgálat és fejlesztési koncepció irányáról, majd Képviselő – testületi határozattal hagyta jóvá a településfejlesztési koncepciót.

A településrendezési eszközök mind eljárásrendjében, mind tartalmában a Rendelet szerint készültek. A teljes eljárás szerint a Rendelet 36 § szerinti a); b); és c) szakasza befejeződött. A véleményezési eljárás során az államigazgatási szervek és partnerek véleményét a Képviselő-testület megismerte és a véleményezési eljárás során beérkezett vélemények elfogadásáról Kt. határozattal döntött. Az elfogadott vélemények alapján összeállított végső szakmai véleményezési dokumentációra többszöri egyeztetés után az Állami Főépítész megadta végső szakmai véleményét.

A Szabolcs – Szatmár - Bereg Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész (SZ/4ÁF/00086-4/2023. ikt. számon) adta meg a végső szakmai véleményt az elkészült településrendezési tervről.

A végső szakmai véleményben foglaltakat a tervező a következőképpen vette figyelembe:

Az erdőtérkép szerinti adattári erdőket a tervező pótlólag összhangban az erdőtérképpel a településrendezési tervre felvezette

A 16. jelű módosítást a tervező javította Gk (kereskedelmi, szolgáltató) területre

A gyorsforgalmi út védőtávolsága jelölésre került

A településszerkezeti tervben az erdő övezetek számításos igazolása megtörtént

A településszerkezeti tervben az adattári erdők javítása megtörtént.

Fenti javításokkal Nyírmeggyes Község teljes közigazgatási területre vonatkozó tervdokumentáció eljárási és szakmai szempontból alkalmas a jóváhagyásra.

