



**CÍVISTERV**  
TELEPÜLÉSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA  
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.  
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv@hu.inter.net

# NYÍRMÁRTONFALVA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

## IV.KÖTET HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV

Vezető településtervező:

\_\_\_\_\_  
Zsemberi István  
TT-1-09-0016, É-1-09-0016

Településtervezési munkatárs:

Baglyos Szabolcs  
TT2-09-0582/2003

Debrecen, 2007. március hó

Sz-1. Helyi Építési Szabályzat  
Külterület szabályozási terve  
Sz-2. Belterület szabályozási terve

**Nyírmártonfalva Község Önkormányzatának  
6/2007 (III.12.) sz. rendelete**

Nyírmártonfalva Község Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzatokól szóló 1997. évi CXXXIV. tv.-el módosított 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében, az e tv. 16.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bek. a.) pontjában kapott hatáskörében az alábbi rendeletet alkotja.

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése szerint: "A helyi önkormányzat feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal." A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy "a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot".

## NYÍRMÁRTONFALVA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### A rendelet hatálya

#### 1.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a település helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- Sz-1 Külterület szabályozási terv	M= 1:10 000
- Sz-2 Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000

# A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

## 2.§.

- (1) A község igazgatási területe a településszerkezeti terv besorolásainak megfelelően, a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

### Beépítésre szánt területek:

L	lakóterületek
V	vegyes területek
G	gazdasági területek
K	különleges területek

### Beépítésre nem szánt területek:

KÖ	közlekedési területek
Z	zöldterületek
E	erdő területek
M	mezőgazdasági területek
V	vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

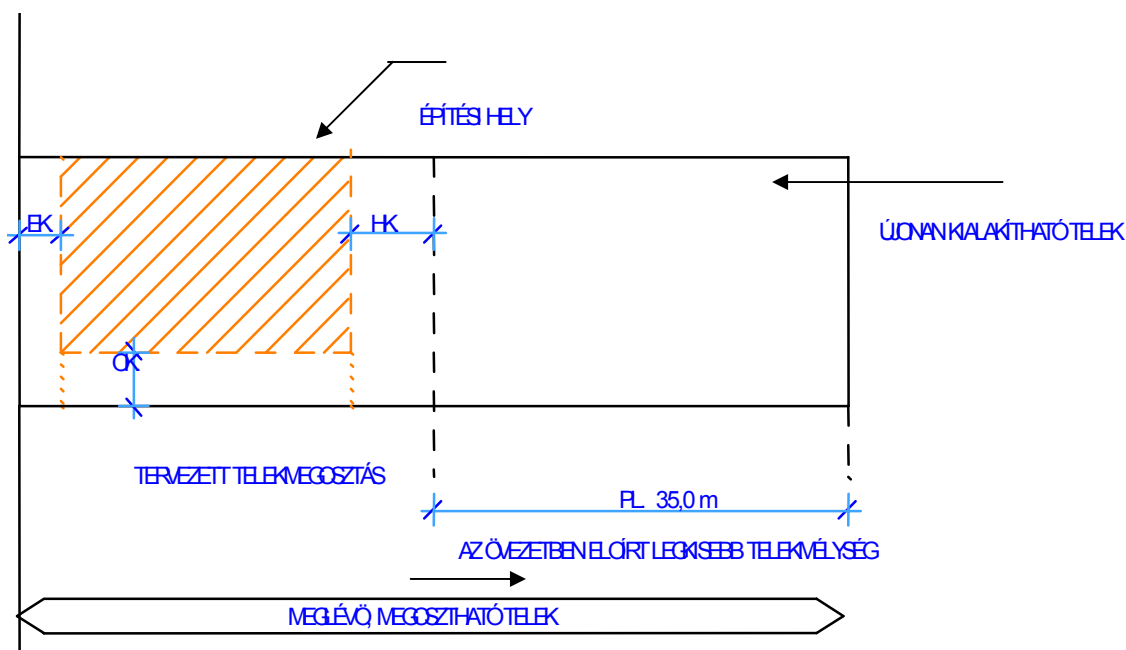
## **A telekkiosztás, telekrendezés általános helyi előírásai**

### **3.§**

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.  
Az előírt telekterület betartása mellett, ha másként a telek egyébként nem lenne megosztható, az előírt legkisebb telekszélesség (utcai homlokvonala) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.
- (3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:

(a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt legkisebb mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.

(b) A telek övezetben előírt legnagyobb beépítési százalékát, az övezetben előírt számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



(4) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. (A telek nyúlványos része legalább 3 m szélességű kell, hogy legyen. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.

(5) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkisebb telekmélységet, kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkisebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

(6) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt legkisebb, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

## **Építési telkek beépítésének általános előírásai**

### **4.§.**

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Belterületen Állattartó épület lakás (lakó rendeltetési egység) nélkül nem építhető.
- (2) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
  - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
  - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
  - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, személygépkocsinként min. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (3) A település egész területén előkertes beépítés szabályozott, ahol az utca felőli kötelező építési vonal az előkert szabályozott méretével esik egybe, mely 3,0 m
- (4) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.
- (5) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:
  - a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 0-1m belül „csúrgótávolságra” kell elhelyezni.
  - b) Az Lf lakóövezetekben, valamint a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.
  - c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
  - d) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad.

**Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.**  
**5.§.**

Lakóházakra telekvéggel forduló telkek beépítése:

- a) A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- b) Az építési hely a hátsó telekhatárnál a szemközti utcaoldalon előírt előkert mérettel egyezzen meg.
- c) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett, legalább 20 %-ban tömör kerítéssel lezárni.
- d) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 20 méteren belül nem helyezhetők el.

**Az övezetekre vonatkozó általános előírások.**  
**6.§.**

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület méret a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén az alakítható legkisebb telekterület méretet jelenti. A meglévő, övezeti előírásokban meghatározottnál kisebb méretű, területű telkek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetőek.
- (3) A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 30 - 45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Ez alól kivételt a manzard tetővel kialakított épületek és a 18 méternél nagyobb fesztávolságot áthidaló tetőszerkezetű magastetős épületek jelentenek. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
  - (a) földszintes épület tető héjazatául cserép, pala, nád vagy zsindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit.Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% - át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémllemezzel történő fedése megengedett.
- (4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelken, vagy ahol a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető.
- (5) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
- b) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

## AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE

### I. LAKÓTERÜLETEK

#### A lakóterületek tagozódása 7.§.

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-1, Lf-2      Falusias lakóterület

#### A lakóterületekre vonatkozó általános előírások. 8.§.

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható, vagy a tetőt az utca felől teljes kontyolással kell készíteni.
- (2) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el. A mező és erdőgazdasági építmények építménymagassága, az övezetben elhelyezhető más építményekre előírtaktól eltérően azoknál magasabb, maximum 7,5 m is lehet.
- (3) Az utcavonaltól mért 20 m mélységű telekrész lakózónának minősül, ahol állattartó- és a lakózónára zavaró hatást kifejtő gazdasági épület nem helyezhető el. Az építési telek lakózóna mögötti, legfeljebb 50 méter mélységű telekrész minősül gazdasági zónának, ahol csak gazdasági, állattartó, valamint tároló épületek helyezhetők el. A telek gazdasági zóna mögötti része nem építhető be. A telek beépítettségének számításakor legfeljebb a lakó- és legnagyobb mélységű gazdasági zóna, azaz 70 méter mélységű telekrész vehető figyelembe. Azon telkek esetében, melyeknek hátsó határa utcára nyúlik és a telek (vagy szomszédos telkek) mélysége a telek végén lévő utca felőli önálló telek kialakítását teszi lehetővé, a telek mindkét végén lakó és mögötte gazdasági zónát kell biztosítani.

**Lf-1, Lf-2 építési övezet**  
**Falusias lakóterület**  
**9.§.**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1, Lf-2-vel jelölt általános falusias, többségében családiházias lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek, és legfeljebb 2 rendeltetési egységet tartalmazó épületek, elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
  - kézműipari építmény: önálló rendeltetési egységként is, ha területigénye nem haladja meg a normatív telekméret 2-szeresét, tehergépjármű forgalma a napi két fordulót,
  - helyi igazgatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület az alapfokú ellátás céljára, illetve oktatási épület ágazati előírás szerint,
  - sportépítmény: nézőközönséget nem vonzó, szabadtéri sportolási lehetőséget korlátozottan biztosító (max. szabványos röplabdapálya mérettel),
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló. Az előkertek szabályozását a 4§. (3) előírásai szabályozzák.
- (5) A Zúg utca és a Melánia út telkeinek azon része, amelyek a belvízlevezető árokra nyúlnak, a telek hátsó telekhatárától számított 30m-es sávon belül, növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor vagy üvegház, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények nem helyezhetők el.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telek terület méretét, a legnagyobb beépítési százalékot, továbbá az építhető legkisebb-legnagyobb építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Alakítható legkisebb építési telek						legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	legkisebb területméret (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítési %	
Oldalhatáron Álló*	Lf-1	1200	16	-	30	4,5
Oldalhatáron Álló*	Lf-2	800	16	-	30	4,5

\* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, az építési oldalt jelentő telekhatártól legalább 4,0 m távolságra.

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

## II. VEGYES TERÜLETEK

### Általános előírások 10.§.

- (1) Nyírmártonfalva területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:
- A telken belül, az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.
  - Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
  - A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.
  - A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

**„Vt-1” építési övezetek**  
**Településközpont vegyes terület oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítéssel**  
**11.§.**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
  - Igazgatási épület
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkertes. Az előkertek szabályozását a 4§. (3) előírásai szabályozzák.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telek terület méretet, a legnagyobb beépítési százalékot, továbbá az építhető legkisebb-legnagyobb építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Alakítható legkisebb építési telek						legkisebb, legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	legkisebb terület méret (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítési %	
Oldalhatáron álló*	Vt-1	800	16	-	40	4,0-7,5**

\* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

\*\* A 4,0 m minimális építménymagasság csak az utcáfronti építmény esetében, az utcavonaltól számított 8 méter mélységig kötelező.

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettség kell ellátni.

### III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

#### Általános előírások

#### 12.§.

(1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gip-1	Ipari gazdasági terület
Geg	Mezőgazdasági Erdő gazdasági terület került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
- b) A beépítési mód szabadonálló.
- c) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

#### Gip-1 építési övezet

#### Ipari gazdasági terület

#### 13.§.

(1) Az övezet az ipari park körülményei között elhelyezhető gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben csak a szomszédos területek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, („Nem jelentős mértékű zavaró hatású”) tevékenység számára helyezhető el épület.

b) Az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- I. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- II. Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(3) Az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) Levegőtisztasági követelmény a VÉDETT-I kategóriába tartozó határértékek betartása.

b) Zajvédelmi követelményként a mindenkor hatályos rendelet szerinti területi funkcióhoz tartozó határértékek biztosítása.

c) A közcatornába elhelyezett szennyvizek minőségi követelményeit a mindenkor hatályos rendelkezés határértékei alapján kell biztosítani.

- d) A területről elhelyezett csapadékvizek vízminőségi követelményeit a hatályos Kormányrendelet előírásai szerint kell biztosítani.
- e) A veszélyes hulladékok kezelése vonatkozásában, az érvényben lévő hatályos Kormányrendelet előírásai szerint kell végezni.
- f) Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telek terület méretet, a legnagyobb beépítési százalékot, továbbá az építhető legkisebb-legnagyobb építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Alakítható legkisebb építési telek						legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítési %	
Szabadon álló	Gip-1	2000	20	50	40	9,0

- (5) A legkisebb kialakítandó zöldfelület, a telek terület 25 %-a kell, hogy legyen. (Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke, az OTÉK 25. §-ban szereplő számítás alapján csökkenthető.)
- (6) Az övezetben a falusias lakóterületektől és a belvízlevezető ároktól számított 30m-es sávon belül, épületet elhelyezni nem lehet, ezt a területet zöldbe ágyazott parkolók kialakítására, vagy növények telepítésére lehet használni kizárólag.
- (7) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező.

**„Geg” építési övezet  
(Erdőgazdasági) Ipari gazdasági terület  
14.§.**

- (1) Az övezetbe az erdőgazdálkodással foglalkozó gazdasági területek tartoznak, ahol az erdőgazdálkodási termékek feldolgozása, tárolása, az erdőgazdálkodási gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, erdőgazdasági illetve fafeldolgozáshoz szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telek terület méretet, a legnagyobb beépítési százalékot, továbbá az építhető legnagyobb építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Alakítható legkisebb építési telek				legnagyobb építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítési %	
Szabadonálló	Geg	2000	40	6,0

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építtető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága meghaladhatja az előírtakat, de maximum 25m magasságig.
- (5) Az övezetben a teljes közművesítettség kötelező.
- (6) Az övezet a műemléki környezet részét képezi, építési engedélyezés során szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

## IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### **Általános előírások 15.§.**

- (1) A község területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Ktem Temető terület

Kkegy Kegyeleti parkok területe

Kkas Reviczky kastély területe

Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges területe

### **„Ktem - Kkegy” – övezetek Temető- és kegyeleti parkok területe 16.§.**

- (1) „Ktem” övezetbe a települési temető, „Kkegy” övezetbe, a felhagyott temetők-kegyeleti parkok területe tartozik.

- (2) A temető területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el. A kegyeleti parkok területén kegyeleti célú építmények helyezhetők el, de temetés nem engedélyezhető.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
  - b) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.
  - c) A létesíthető maximális építménymagasság 3,0 méter, közösségi célú építmények esetében 5,0 m.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.  
A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

**„Kkas” – övezet  
Reviczky kastély különleges területe  
17.§.**

- (1) Az övezetbe az Reviczky kastély területe tartozik.
- (2) A terület az itt található létesítménynek, kapcsolódó és kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 20 %-a.
  - c) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő.
  - d) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A telek területének minimum 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (6) Az engedélyezési terveket jóváhagyásuk előtt, szakmai zsűrivel (a területi tervtanáccsal) kell véleményeztetni.

**„Kid” jelű övezet  
Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület  
18. §**

- (1) Az övezet a Melánia tanya és környezete, valamint a Zsuzsi kisvasút települést érintő nyugati és északkeleti településrészekben kijelölt, idegenforgalmi jelentőségű területek sajátos használatának szabályozása céljából került kijelölésre.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 20 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7.5 méteres építménymagassággal.
- (4) Az alakítható telek minimális területe 2000m<sup>2</sup>
- (5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

## VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

### A közlekedési területek általános előírásai.

#### 19.§.

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület  
KÖk Vasúti terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

ORSZÁGOS FŐZLEKEDÉSI ÚT                      40 M  
- 4905 sz. út Vámospércs felőli szakasza a közigazgatási határtól a településig (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS FŐKÖZLEKEDÉSI ÚT                      40M  
- Martinka irányából a közigazgatási határtól a településig terjedő út (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS FŐKÖZLEKEDÉSI ÚT  
- Rákóczi utca, Melánia út települési szakasza tervezett szélesítésekkel terven szereplő nyomvonallal, ill szabályozási szélességgel.

ORSZÁGOS MELLÉKÚT                                      30 M  
- A Debrecen felé vezető út külterületi szakasza

ORSZÁGOS MELLÉKÚT                                      22 M  
- A Debreceni utca belterületi szakasza tervezett szélességgel

### ORSZÁGOS MELLÉKÚT

- Kossuth utca, Acsádiút nyomvonalát, meglévő-  
megmaradó szélességgel

### HELYI GYŰJTŐÚT

- A Debreceni utca, Acsádi úti kereszteződéséig meglévő-  
megmaradó szélességgel
- Zúg utca belterületi szakaszát meglévő- megmaradó  
szélességgel

Kerékpárút esetén	min.	3 m
Külterületi fő dűlőutak esetén		12 m
Kiszolgáló utak esetén		12 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:  
-közlekedési létesítmények  
-közművek és hírközlési létesítmények
- (4) A „KÖK” jelű övezet a vasúti pályatest, és a vasúti létesítmények elhelyezésére szolgál. (Használata, építmények elhelyezése külön jogszabály.)

## VII. ZÖLDTERÜLETEK

### Általános előírások 20.§.

- (1) A község területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján, a belterületen:

Z Közparkok területe

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

### „Z-1” övezetek Közparkok területe 21.§.

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.
  - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
  - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal, legfeljebb 20,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel helyezhető el.
- (5) Díszparkokban csak köztárgyak helyezhetők el.

## V III. ERDŐ TERÜLETEK

### **Általános előírások 22.§.**

- (1) A község igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Eg gazdasági célú erdő

Ev védelmi rendeltetésű erdő

övezet került megkülönböztetésre.

### **„Eg” övezet Gazdasági erdők 23.§.**

- (1) a) Az „Eg” övezetbe tartozó erdők területén, a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken, a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- e) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- f) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága technológiai indokoltság legfeljebb 7,5 m lehet.

### **Ev övezet Védelmi rendeltetésű erdők 24.§.**

- (1) Kijelölésük a környezetre ártalmas létesítmények, (temető) védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történt.
- (2) Telepítéséről a védelmi okot kiváltó létesítmény tulajdonosának kötelessége gondoskodni.
- (3) Területükön épület nem helyezhetők el.

## IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### Általános előírások

#### 25.§.

- (1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:  
  
Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület  
Msz-1 Többségében szántó művelésű terület  
Mgy-1 Többségében gyeperdő, legelő művelésű terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- (4) Mivel a település teljes igazgatási területe az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozik:
  - a) az övezetben egyébként megengedett építményeket úgy kell megépíteni, a tevékenységet benne úgy kell folytatni, hogy az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítsa.
  - b) A közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kisméretű vezetékeket – ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják – földkábelben kell elhelyezni.
  - c) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

### „Mk” övezet

#### Kertgazdálkodásra szolgáló terület

#### 26.§.

- (1) Az „Mk” –jelű övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca). Lakóépület az övezetben nem helyezhető el. Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház ( a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

**„Msz-1” övezet**  
**Többségében szántó művelésű terület**  
**27.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak,  
Ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként 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) Gazdasági épületeket jelen előírás a legalább 6000 m<sup>2</sup> (0,6 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) Lakóépületeket a legalább 50000 m<sup>2</sup> (5,0 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.
- (5) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:
- a) A szükséges közműellátás biztosítása:
    - Egészséges, ÁNTSZ, vagy akreditált laboratórium által bevizsgált ivóvíz
    - Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
    - A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása, illetve ennek igazolása.
  - b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton
    - a) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.
    - b) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.
- (6) Az övezetben található régészeti lelőhelyek, valamint az ex-lege védett természeti értékek védelmében, a terven jelölt területeken történő, bármilyen beavatkozás esetén szakhatósági egyeztetés lefolytatása kötelező az ügyben illetékes szakhatóságokkal.

**Mgy-1 övezet**  
**Gyep,- legelő mezőgazdasági terület**  
**28.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, amely területek egy része a Hajdúsági Tájvédelmi körzet részét is képezik. Főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben lévő földterületek megosztása- alakítása során a legkisebb újonnan alakítható földterület nagyságaként 10 ha területet kell alapul venni.
- (3) Épületeket jelen előírás a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.
- (4) Az övezet azon részén, ahol a Hajdúsági Tájvédelmi körzet területe található, lakás nem létesíthető, bármilyen tevékenység csak az illetékes Természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.

## X. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

**V-1 övezet**  
**Vízgazdálkodási területek**  
**29.§.**

- 1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis. Területükön -ha külön jogszabály másként nem rendelkezik- a vízkár-elhárítási célját szolgáló építmények helyezhetők el.
- 2) A V-2 -jelű övezetbe település állóvizei tartoznak.

# XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

## Az épített környezet védelme 30.§.

- (1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

A település műemléki védelem alatt álló épülete:

Erdészeti irodaépület, Hrsz: 0511/3, tulajdonos: Guti Erdőgazdaság  
Műemléki törzsszám: 9166

- (2) Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:

Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokoló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

# X II . ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK, SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

## 31.§.

- (1) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23. §. előírásait kell alapul venni.
- (2) A Szabályozási terven helyi történelmi jelentősége miatt védelemre jelölt területek részletesebb építési feltételeit korlátait, támogatási -és megvalósítási formáit a Helyi Értékvédelmi Rendelet szabályozza.
- (3) Használati és építési korlátozást jelent, a szabályozási terven jelölt Lf-1 övezet azon telkeire, amelyek a belvízlevezető csatorna parkjára nyúlnak.
- (4) Lejegyzéssel érintettek azok a telkek, amelyek a tervezett gyűjtőutak, elsőrendű főutak tervezet nyomvonalának szabályozási szélességébe esnek.

## XIII . Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

### 32.§.

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2007. április hó 2. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg az önkormányzat korábbi rendelettel jóváhagyott Általános Rendezési Terv és Építési Szabályzat hatályát veszti.

Nyírmártonfalva, 2007. március

.....  
polgármester

.....  
jegyző