

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**26/2005. (IX.30.)**

**R E N D E L E T E**

**Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról**

*(egységes szerkezetben a módosításáról rendelkező 7/2007.(III.30.), a 29/2008.(IX.29.), a 16/2009.(XI.2.), a 20/2009.(XI.16.), a 13/2011.(V.30.), a 20/2011.(XII.02.), a 15/2013.(VI.3), a 18/2014.(XII.5.), a 6/2016.(III.31.), a 12/2016.(V.5.), a 18/2016.(VII.28.), a 19/2016.(VIII.11.) a 18/2017.(VIII.03.), a 2/2018. (II.14.), a 9/2018. (V.15.), a 15/2018. (VII.26.) és a 15/2019.(V.29.) önkormányzati rendeletekkel)*

Mátészalka Város Képviselő-testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13.§ (1) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben biztosított feladatkörben és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997.(XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

**I. Fejezet**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §<sup>1</sup>**

**Az előírások hatálya**

(1) A Helyi építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Mátészalka város egész közigazgatási területére.

<sup>2</sup> (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv) továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a T-46/2018. törzsszámú S-2 jelű és a T-46/2018. törzsszámú S-1 jelű településrendezési terv szabályozási tervei és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

---

<sup>1</sup> A 1.§-t módosította a 20/2009.(XI.16.) rendelet. Hatályba lépett 2009. november 16. napján.

<sup>2</sup> A (2) bekezdést módosította a 15/2018. (VII.26.) és a 15/2019.(V.29.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2019. május 30. napján.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

<sup>3</sup>(4)A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási tervek módosításával van lehetőség.

## **2. §.**

### **A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk**

- (1) A Helyi Építési Szabályzat és a rajzi mellékletei ún. I. - és II. - rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) <sup>4</sup>Az I. - rendű kötelező szabályozási elemek:
  - a rendeltetési zónák területei (a betűjel és az I. rendű közterületi színezés lehatárolásának megfelelően),
  - a zónák területére vonatkozó rendeltetési előírások.
- (3) A II. - rendű kötelező szabályozási elemek azok, melyek a (2) bekezdésben nem szerepelnek.
- (4) Az I. - rendű szabályozási elemek módosítása csak a Településszerkezeti terv módosításával történhet.
- (5) A II. - rendű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosításával történhet, amelynek a lehetséges legkisebb területe:
  - a.) belterületen és külterületi beépítésre szánt területen a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze,
  - b.) külterület beépítésre nem szánt területén, ha egyértelműen lehatárolható, akkor a tömb, egyébként a rendeltetési zóna egésze.
- (6) Az építési övezetek határai a Településszerkezeti terv módosítása nélkül akkor módosíthatók a telekalakítási előírások keretei között, ha a módosítás
  - a.) az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és
  - b.) a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedően megmarad
- (7) A szabályozási tervlapon kottákkal egyébként nem rögzített tervezett szabályozási elemek  $\pm 2$  méterrel módosíthatók (a szabályozási terv módosítása nélkül is).
- (8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

## **II. Fejezet**

### **TERÜLETI ELŐÍRÁSOK**

## **3. §**

- (1) A szabályozási terven jelölt ún. „kialakult és nem kialakult” beépítésre szánt területeket, valamint a beépítésre nem szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

---

<sup>3</sup> Az 1.§-t a (4) bekezdéssel kiegészítette a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2016.04.30. napján.

<sup>4</sup> A 2.§ (2) bekezdését a 7/2007.(III.30.) rendelet módosította. Hatályba lépett 2007.04.01. napján.

- (2) A belterületen és a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítésének az építmény használatba vételéig megvalósuló és azok üzembe helyezése esetén szabad. E kötelezettség teljesüléséig az új falusias lakózónában a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.
- (3) A falusias lakóterületen és a gazdasági területeken (kivéve a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket), a külterület beépítésre szánt gazdasági területein a felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyíltárkos megoldás is elfogadható.

#### **4. § A zónaelőírások**

- (1) A szabályzat zóna-tervlap mellékletei által meghatározott
- a.) rendeltetési,
  - b.) építési,
  - c.) környezetvédelmi,
  - d.) értékvédelmi, valamint
  - e.) tilalmi és korlátozási zónákat a tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

#### **5. § A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

<sup>5</sup>(1) Szabályozási terv a város igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

- a. , Horizontális rendeltetési zónákat
  1. ) a beépítésre szánt területen
    - a. lakó (L)
    - b. vegyes (V)
    - c. gazdasági (G) és
    - d. különleges (K)
  2. ) a beépítésre nem szánt területen
    - e. közlekedési és közmű (Kö)
    - f. közpark (Z)
    - g. erdő (E)
    - h. mezőgazdasági (M)
    - i. vízgazdálkodási /vízügyi/ (V)
    - j. természetközeli terület (Tk) és
    - k. különleges (K)
- b. vertikális rendeltetési zónákat.

---

<sup>5</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

(2) <sup>6</sup>Az egyes rendeltetési zónákon belüli, tervezettől eltérő, kialakult használatra vonatkozó előírások:

Amennyiben az engedéllyel rendelkező jelenlegi rendeltetés nem illeszthető a tervezett rendeltetésbe, de az nem érinti hátrányosan a tervezett rendeltetést, a korábbi rendeltetés megtartható, annak épülete felújítható, az új övezeti előírások szerint bővíthető.

## 6. §. A lakózónák

(1) <sup>7</sup>Kisvárosias lakóterület (**Lk**)

a., Az építési övezet jellemzően a közepes laksűrűségű és közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló, de új beépítés esetén telkenként maximum 15 rendeltetési egységet magába foglaló (ebből max. 12 lakó rendeltetési egység), 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonként egy garázs nem számít bele. Rendeltetési egységenként legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

b., Az építési övezet területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportépítmény,
- 5., terepszint alatti személygépjármű tároló

c., Az építési övezet területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- 2., szálláshely szolgáltató épület,
- 3., igazgatási rendeltetésű épület

d., Az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., üzemanyagtöltő állomás
- 2., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
- 3., önálló, a terepszint felett elhelyezett fedett – zárt gépkocsi tároló

(2) Kertvárosias lakózóna (**Lke**)

<sup>8</sup>a., A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. Lakás rendeltetésénél az 1 lakásra jutó telekhányad legalább 750 m<sup>2</sup> legyen. A

---

<sup>6</sup> Az 5.§ (2) bekezdését beiktatta a 7/2007.(III.30.) rendelet. Hatályba lépett 2007. április 01. napján.

<sup>7</sup> A 6.§(1) bekezdést módosította a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2017.szeptember 2. napján.

<sup>8</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

750 m<sup>2</sup> telekterületől kisebb kialakult telken legfeljebb egy lakás, valamint a telek területén kialakítható, második rendeltetési egység építhető.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 5.,

<sup>10</sup>c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., szálláshely szolgáltató épület 10 férőhellyel, illetve 11-40 férőhellyel abban az esetben, ha az adott építési telek területe legalább 4000m<sup>2</sup>
- 2., sportépítmény,
- 3., üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
- 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével.

d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- 2., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- <sup>11</sup>3., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
- 4., üzemanyagtöltő
- 5., sportépítmény
- 6., a lakóépületet /mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét/ a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 7., takarmánytároló építmény.
- 8., terepszint alatti gépkocsi tároló
- 9., a terepszint felett 2 lakószinttől több szintet tartalmazó épület és építmény

e.,<sup>12</sup> 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.

### (3) Falusias lakózóna (Lf)

a., A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykeres, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló és legfeljebb 4,5m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. Két lakás csak akkor létesíthető, ha a rendeltetési egységre jutó telekhányad legalább 900 m<sup>2</sup>. Ha az építési telek mérete kisebb, mint 1800 m<sup>2</sup>, csak egy lakás,

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

<sup>10</sup> Módosította a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2016. április 30. napján.

<sup>11</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>12</sup> Módosította a 9/2018. (V.15.) önkormányzati rendelet. Hatályba lép 2018. május 29. napján.

valamint a zóna területén kialakítható 1 darab második rendeltetési egység építése engedélyezhető.<sup>13</sup>

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület
- 2., a saját telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termék feldolgozáshoz szükséges építmények,
- 3., a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- 4., kézműipari építmény,
- 5., helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 6., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 147.,

<sup>15</sup>c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
- 2., sportépítmény,
- 3., üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
- 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével.

d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., a lakóépületet /mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét/ a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 2., nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
- 3., a nem saját szükségletű állattartás végzéséhez csak az állattartási rendeletben meghatározottak szerinti mértékig lehet épületet építeni.

<sup>16</sup>4. parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.

<sup>17</sup>e., 14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.

Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

## 7. § Vegyes zónák

### (1) Településközpont vegyes (Vt)

---

<sup>13</sup> A 6.§ (3) bekezdése a., pontjának utolsó két mondatát a 7/2007.(III.30.) rendelet módosította. Hatályba lépett 2007.04.01. napján.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

<sup>15</sup> Módosította a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2016. április 30. napján.

<sup>16</sup> Kiegészítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>17</sup> A 6.§ (3) bekezdését az e., ponttal a 7/2007.(III.30.) rendelet egészítette ki. Hatályba lépett 2007.04.01. napján.

a., A zóna jellemzően több önálló, de maximum 20 /kivétel az önálló szállás-, vendéglátó, szolgáltató épület, ahol a rendeltetési egységek száma a zaj, rezgés, levegő-tisztaság zónahatárértékek telekhatáron történő betartása mellett maximum 50/ rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A lakásonkénti egy garázs a rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportlétesítmény,

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
- 2., parkolóház és benne nem önálló üzemanyagtöltő,
- 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény

d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., termelő kertészeti építmény,
- <sup>18</sup>2., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára
- <sup>19</sup>3.,
- 4., önálló üzemanyagtöltő

(2) Központi vegyes területű zóna (**Vk**)

a., A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális rendeltetésű épület,
- 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 5., sportlétesítmény,
- 6., többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó nem önálló üzemanyagtöltő,
- 7., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, valamint más lakások, de csak a földszint feletti (emeleti) szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület nem lépje túl az épület bruttó szintterületének 10 %-át.

---

<sup>18</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

c., A zónában kivételesen sem helyezhető el:

<sup>20</sup>1., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.

<sup>21</sup>2.,

3., önálló üzemanyagtöltő

## 8. § Gazdasági zóna

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %-áig,

3., igazgatási, egyéb irodaépület,

4., parkolóház, üzemanyagtöltő,

5., sportépítmény

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető

1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás-vendéglátási épület,

2., egyéb közösségi szórakoztató épület

<sup>22</sup>(2) Gazdasági ipari terület (Gip)

a., Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági építmények (irodák, géptárolók, műhelyek) kiszolgálásához szükséges építményei helyezhetők el.

b., Az építési övezet területén az a., pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el.

c., Az építési övezet területén kivételesen elhelyezhetők:

1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 5 %-a mértékéig,

2., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek

3., az egyéb gazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.

d., Szabadon álló beépítési mód esetén az építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód is megengedhető, ha az építési telek utcafronton mért szélessége kevesebb, mint 25,0 méter és ha a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak, valamint a szomszédos

---

<sup>20</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>21</sup> A 2. szakaszt a 7/2007.(III.30.) rendelet hatályon kívül helyezte. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

<sup>22</sup> A 8.§(2) bekezdést módosította a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2017. szeptember 2. napján.



telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az építmény magassága nem éri el 7,5 métert, akkor az oldalkert mérete 7,5 méterre csökkenthető (amennyiben az adott építési övezet megengedett max. építménymagasság normatív értéke meghaladja a 7,5 métert).

e<sup>23</sup>., A „Gip-51186X” jelű építési övezet területén az alkalmazott gyártási technológiához tartozó műtárgyak, vagy a kizárólag ezen technológiákat befogadó építmények, megengedett legnagyobb építménymagassága 30,0 méter is lehet.

(3)<sup>24</sup>

<sup>25</sup>(4) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:

A Gk és Gip jelű gazdasági zónák területén, a közterületi határvonalon, valamint az övezeti határvonalon (más rendeltetésű övezettel közös telekhatár mentén) legalább 5,0 m szélességben 3 szintes növényállomány telepítendő, kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.

b., Gazdasági területek azon építési telkein, ahol a szabályozási terveken építési hely van jelölve, ott a közterületi határ és az építési hely határvonala között az alábbi építmények helyezhetőek el kivételesen, 5,0 méter megengedett építménymagassággal, az építési helyen belül elhelyezett épületekkel össze nem építve:

- 1., az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m<sup>2</sup> alapterületig
- 2., kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m<sup>2</sup> alapterületig.

## 9. § Különleges zónák

(1) <sup>26</sup>Különleges intézményi terület (**KI, KIO**)

a., A terület a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.

aa) **KI** jelű övezet a különleges /városi, vagy attól magasabb szintű/ központi egészségügyi – szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület >10%-os beépítésével lehet számolni. Az övezetben a toronyszerű építmények (típusai: harangtorony, kilátó, mászó fal), műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága max. 16,0 méter lehet.

ab) **KIO** jelű építési övezet a különleges /városi, vagy attól magasabb szintű/ központi sportolási, szabadidős, rekreációs és strandolási-turisztikai, illetve

<sup>23</sup> Beépítette a 9/2018. (V.15.) önkormányzati rendelet. Hatályba lép 2018. május 29 napján.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

<sup>25</sup> A 8.§ (4) bekezdését módosította a 6/2016.(III.31.) rendelet, hatályba lépett 2016. április 30. napján. A 8.§.(4) bekezdését a b, ponttal kiegészítette a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2016. augusztus 15. napján.

<sup>26</sup> A 9.§(1) bekezdést módosította a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2017.szeptember 2. napján.

kegyeleti-temetkezési intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a terület <10%-os beépítése lehetséges.

- b., Az övezet/építési övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- c., A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzítheti az egyes építési helyekre, illetőleg alövezetekre.

(2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (**Kh**)

- a., A zóna területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. A szilárd hulladék csak a válogatás-szortírozás és továbbszállítás előtti ideiglenes tárolás ún. átmeneti területe, ahol a védőtávolságot nem igénylő tevékenység a környezetvédelmi előírások betartásával végezhető.

(3) Különleges közlekedési zóna (**Kkö**)

- a., A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel.
- b., A zóna területén elhelyezhetők:
  - 1., a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,
  - 2., igazgatási, irodai épületek,
  - 3., oktatási, egészségügyi épületek,
  - 4., sportépítmények

<sup>27</sup>5. nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi épület

<sup>28</sup>(4) Különleges beépítésre nem szánt terület NATURA 2000-es természet megőrzési terület (Kb)

- a) A különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- b) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- c) A területen elhelyezhető épületek engedélyezésekor az eljárásba be kell vonni az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget.

<sup>29</sup>(5) Különleges garázs terület (Kg)

- a. A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- b. Az épületek kialakítása minimum 30°-os hajlásszögű magastetővel lehetséges.
- c. Az övezetben kerítés nem építhető
- d. Az övezetben meglévő garázsépületek csak egy épülettömegben újíthatók fel. Magastető kialakítás és homlokzati változás is csak együtt végezhető.
- e. Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:
- f. Az építési övezetben a következő előírásokat kell figyelembe venni:
  - 1. A beépítés módja szabadonálló, telepszerű.

<sup>27</sup> Az alponnttal kiegészítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>28</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>29</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

2. A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.
3. Az alakítható legkisebb telekterület kialakult állapotnak megfelelően
4. A létesíthető maximális építménymagasság 3 méter.
5. A minimum zöldfelületi fedettség a telken 40%.

<sup>30</sup>(6) Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű)

- a) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, kis- és nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- b) Az övezetben elhelyezhető energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység rendeltetésű építmény. Az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor. Lakó rendeltetésű épület önállóan, az övezetben nem helyezhető el.
- c) <sup>31</sup>
- d) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- e) Az övezet építési telkein belül az ingatlan határ mentén, legalább háromszintes növényállomány telepítése szükséges, min. kétsoros fasor telepítésével. Kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.
- f) Az övezetben pince szint létesíthető. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- g) A technológiához kötődő toronyszerű építmények (pl.: tartályok, silók, stb.) esetében a maximum megengedett építménymagasság 20,0 méter.

<sup>32</sup>(7) Különleges közműterület (Kk)

- a) A Kk jelű építési övezetek a jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterületek (átemelő, gázfogadó, vízmű stb.) elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezet telkein csak a rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetőek el.
- c) Az építési övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
  1. A beépítés módja szabadonálló, telepszerű.
  2. A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40%-a.
  3. Az alakítható legkisebb telekterület az adottságoktól függően, kialakult állapotnak megfelelően.
  4. A létesíthető maximális építménymagasság 12,5 méter.

<sup>30</sup> Módosította a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2016. április 30. napján.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (V.15.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszti 2018. május 29. napján.

<sup>32</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján

5. A létesíthető minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni a szabályozási lapon.
6. A szabályozási tervlapon jelölt minimális építménymagasságot nem kell figyelembe venni.
7. A minimum zöldfelületi fedettség a telken 40%.

<sup>33</sup>(8) Különleges állatmenhely övezete (Ká)

- a) Az övezetben állattartáshoz kapcsolódó építmények, épületek valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el. Az emberi tartózkodásra szolgáló épületek maximum 300 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhetőek el.

Az építési telek határai mentén legalább egysoros fasort, kell telepíteni.

9.)<sup>34</sup> A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetőek el;

b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.

## 10. §<sup>35</sup> Közlekedési zónák

(1) Általános közlekedési zóna (**KÖá**)

- a. A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b. A zóna területén elhelyezhetőek:
  1. az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.
  2. a tömegközlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 2%-os beépítésével és legfeljebb 4,5 méter építménymagasságával. A fentiekén túl közlekedési területre újabb szabályozásig épületet elhelyezni tilos!
  3. A kis-és a kertvárosias lakóterületek kiszolgáló útjai lakó-pihenő övezetek is egyben, melyeket ennek megfelelően kell kialakítani.
  4. Az országos fő- és a mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.
  5. A 49-es főút területén a burkolat két oldalán min. 10-10 m szélességű, a gyalogos járdát is magában foglaló zöldfelületet, ún. zöldfolyosót kell kialakítani.

<sup>33</sup> A 9.§(8) bekezdését beiktatta a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2016. április 30. napján.

<sup>34</sup> Beépítette a 9/2018. (V.15.) önkormányzati rendelet. Hatályba lép 2018. május 29. napján.

<sup>35</sup> A 10.§-t módosította a 20/2009.(XI.16.) rendelet. Hatályba lépett 2009. november 16. napján.

- (2) Kötőpályás (vasúti) közlekedési zóna (Köv)
- a. A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
  - b. A zóna területén a vasútüzemi tevékenységhez, a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési, biztonsági és környezetvédelmi célú építmények, valamint a közlekedési területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez is kapcsolódó egyéb kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, igazgatási épületek, gazdasági tevékenységi célú épületek, és ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
  - c. A zóna területén a telek beépítettsége maximum 2% lehet.
- (3) <sup>36</sup>Jelentős kiterjedésű burkolt felületek zónája (Köb)
- a. A zóna területén elhelyezhetőek:
    1. a zóna területén vegyes forgalmú út, önálló parkoló a díszter a szabályozási terv szerinti helyeken közlekedési és kertépítészeti engedélyes terv szerint kialakítható. A zóna területén a közterületet teljes szélességében díszburkolattal kell kialakítani, amit a terület zöldfelületei és kertépítményei megszakíthatnak, és amelyen az eltérő használatú területek a burkolaton más-más színnel jelölhetők. A városszerkezeti védelem alatt álló területen kialakítandó vegyes forgalmú út, önálló parkoló és díszter engedélyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét be kell szerezni.

## 11. § Zöldterületi zónák Közparkok

- (1) <sup>37</sup>Pihenő park (városi park) területe (**Z-kp**)
- a., Az övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények, nyilvános wc, szabadtéri színpad, szabadtéri bemutató és rekreációs építmény helyezhetők el, kivétel a Hősök tere, a Petőfi tér és a Kölcsey tér, valamint a Színház és környezete, ahol tornapálya, játszótér nem alakítható ki.
  - b., Az övezetben épület max. 2%-os beépítettséggel, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, teljes közművesítettség esetén létesíthető.
  - c., A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
  - d., A úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.

---

<sup>36</sup> A 10.§.(3) a.1. pontját 2016.08.15. napjával módosította a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet, azonban a 19/2016.(VIII.11.) önkormányzati rendelet arról rendelkezett, hogy a módosítás nem lép hatályba.

<sup>37</sup> A 11.§(1) bekezdést módosította a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2017. szeptember 2. napján.

(2) Szabadidőpark (városliget) zóna (**Z-sz**)

- a., A zóna szabadidőparkok és városi liget elhelyezésére szolgál.
- b., A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.
- c., A zóna területén épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Közhasználat elől elzárt rész csak a terület fenntartásához és rendeltetéséhez szükséges épületek elhelyezése céljából alakítható ki, legfeljebb a terület további 5 %-án.

**11/A.§<sup>38</sup>**

**Ültetési kötelezettség**

- (1) A zaj-, rezgés-, valamint táj- és településképi okokból – beültetési kötelezettséget állapít meg a telek szabályozási tervben meghatározott részére vonatkozóan. A telek rendezési tervben előírt mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (2) Más elírás hiányában a beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállományt kell ültetni 10 méteres szélességben.
- (3) A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon készített engedélyezési terveknek kertépítészeti munkarészt is tartalmazni kell.
- (4) A kiöregedett, elpusztult növényzetet pótolni kell.
- (5) A beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész, a telekre meghatározott minimális zöldfelületének részét képezi.

**<sup>39</sup>11/B. §**

**Telken belüli kötelező zöldfelületek**

- (1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt helyeken és méretben, az alábbiak szerint kell:
  - a) Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, kell kialakítani gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek esetén. Egyéb területeken legalább kétszintes növényállomány szükséges, egysoros fasor telepítésével.
  - b) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

**12. §**

**Erdő zónák**

(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (**Ev**)

- a., A zóna védőerdők, a védett és a természeti területen lévő erdők területe.
- b., A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.

<sup>38</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>39</sup> A 11/B.§-t beiktatta a 6/2016.(III.31.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2016. április 30. napján.

- (2) Egészségügyi–szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna **(Ee)**
- a., A zóna a Kraszna folyó Ny-i oldalán lévő i közpark zónához kapcsolódó közcélú erők területe. /Majális domb/
  - b., A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 50.000 m<sup>2</sup> területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, vízfelületeket, pihenőhelyeket, esőbeállókat, illemhelyeket az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.
  - c., Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építmények elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépíthető terület ötszörösét.
  - d., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna **(Eg)**
- a., A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak. Gazdasági erdő az általános mezőgazdasági területen mindenhol létesíthető, telepítési és üzemeltetési terv szerint.
  - b., A zóna területén a 100.000 m<sup>2</sup>-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.
  - c., Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

### **13. § Mezőgazdasági zónák**

- (1)<sup>40</sup>Mezőgazdasági kertes terület **(Mk)**
- a., Az övezetben a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
  - b., Az övezet területén a jelen rendelet 14.§-a szerinti, valamint a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg lakóépületek, azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:
    - 1., A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
    - 2., A 720-1500 m<sup>2</sup> között területnagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
    - 3., Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
    - 4., lakóépület csak a legalább 3.000 m<sup>2</sup> területű telken helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös, vagy kert művelési ágú, és a lakóépület használatba vételéig legalább a részleges közművesítés feltételei biztosíthatóak..
    - 5., Szántó, gyepek, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.

---

<sup>40</sup> A 13.§(1) bekezdést módosította a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2017. szeptember 2. napján.

- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %-át, és a beépített terület a 300 m<sup>2</sup>-t sem. Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de nem több, mint 150 m<sup>2</sup> építhető be.
- d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel. A lakóépület az építési hely utca felőli 30m mélységű, míg a gazdasági épületek ezt követően helyezhetők el.
- e.,<sup>41</sup> Újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, és legfeljebb egy hasznos lakószintű lakóépület, és legfeljebb 6,0 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- f., Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is épül, illetve elhelyezhető, továbbá csak a lakóépület építését követően és a mögött, az alábbiak szerint:
  - fa) a 3.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken állattartó építmény nem helyezhető el,
  - fb) a 3.000-5.000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken max. bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó építmény helyezhető el,
  - fc) az 5.000-10.000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken max. bruttó 200 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó építmény helyezhető el,
  - fd) a 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken max. bruttó 600 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó építmény nem helyezhető el.

## (2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKO)

- a., A zónába jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a Kraszna-Szamos-közi árapasztó területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
- b., A zónába eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
  - 1., Lakó és gazdasági épületet és építményt az árapasztó területén elhelyezni nem lehet.
  - 2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
    - 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup> nettó területtel
    - 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de maximum 500 m<sup>2</sup> nettó területtel
    - 2.3., Nádas és vízállás/vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a folyó árterére eső nem mentett, a Kraszna Ny-i partjától 1000 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén/művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
  - 3., Új lakóépület:
    - 3.1. Szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
    - 3.2. Rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

<sup>41</sup> Módosította a 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendelet.



3.3. Szántó, gyepek, nádas, vízállásos/vagy időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetett, és a folyó árterére eső nem mentett, a Kraszna Ny-i partjától 1000 m-re, valamint az országos ökológiai hálózatterületén/terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el

c., A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.

d., A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet, a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-t foglalhat el.

e., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 20 %-os lehet

f., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.

<sup>42</sup>g.,

<sup>43</sup>h.,

i., A zóna területén elhelyezhetőek:

1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),

2., a köztárgyak,

3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

### (3) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

b., A zónába eső telkeken /kivéve az ökológiai hálózat és a Kraszna Ny-i partja és a belterület közé eső, a parttól 1000 m-en belüli nem mentett, időszakos vízállásos, vagy az árvíz veszélyeztetett területeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető/ a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

- 2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
- 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.<sup>44</sup>c.,
- d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 20 méter elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
- e.,<sup>45</sup>Építmény- magassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
- 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m<sup>2</sup>, és a telekterület 20%-a, és
  - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g., A zóna területén sem a gyorsforgalmi út építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

#### **14. § Vízgazdálkodási zóna**

- (1) A zóna területébe a folyók, az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.
- (2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad az alábbiak figyelembe vételével:
  - a., Az árapasztó területén és a Kraszna nem mentett Ny-i területsávjában:
    - 1., horgásztanyák elhelyezésére szolgáló telekrész újonnan nem alakítható ki.
    - 2., a Kraszna K-i oldalán létesítendő árapasztó területét új gáttal kell biztosítani
    - 3., A Krasznán a meglévő fahidat fel kell újítani, és a terv szerinti új hidat ki kell építeni
    - 4., Az árapasztó területére, és a Kraszna Nyi-i oldalára vezető két külterületi utat ki kell építeni, erre területet kell biztosítani a szabályozási terv szerinti méretben.

#### **<sup>46</sup>14/A.§**

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

<sup>45</sup> Módosította a 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendelet.

<sup>46</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján

### **Természetközeli terület**

- (1) A természetközeli területek:
- a.) mocsár,
  - b.) nádas,
  - c.) karsztbokorerdő
  - d.) sziklás terület
- (2) A természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

### **15. §**

#### **Vertikális rendeltetési zóna**

- (1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú funkciókat kell telepíteni.
- (2) A közhasználatú épületrész és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

### **AZ ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **16. §**

- (1) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.
- (2) A városépítészeti karakter szerinti
- a.) városközponti,
  - b.) polgárvárosi,
  - c.) kertségi,
  - d.) külsőségi, illetőleg
  - e.) egyéb karakterű zónákat a rajzi mellékleten (11. a. számú zóna-tervlepton) rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

### **17. §**

#### **A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai**

- (1) A 16. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra tervezett, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

#### **A választható beépítési módok és a teleknagyságok a városépítési karakter szerint** **K = kialakult / T = tervezett / X = választható**

1. a.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság	1. városközponti	2. Polgárvárosi	3. Kertvárosi	4. Külsőség i	5. Egyéb

	kód	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telep- szerű 1	7										
	8	x		x						x	x
	9	x					x			x	x
Szabadon álló általános 2	3						x				
	4						x				
	5						x				
	6						x		x		
	7								x		x
	8	x							x		x
	9	x									x
Oldal- határon álló 3	3						x				
	4						x				
	5						x				
	6			x	x		x		x		
	7			x				x	x		
Ikres 4	3						x				
	4						x				
	5						x				
Zártsorú általános 5	1			x	x						
	2			x	x						
	3		x	x	x		x				
	4		x	x	x		x				
	5		x		x						
	6		x		x						
	7		x		x						
Zártsorú keretes 6	3		x								
	4		x								
	5		x								
	6		x								
	7		x		x						
	8		x		x						
	9		x		x						
Adottságok től függő /kialakult 0	0	x		x		x		x		x	

1.b

	Újonnan kialakítható legkisebb szélesség a beépítési mód szerint (m-ben)
--	--



- A sarok és az átmenő telek beépítettsége:
  - zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén +25 %-kal növelhető, de az újonnan alakított teleknél csak akkor, ha a területe nem éri el az előírt legkisebb új telek területének a kétszeresét,
  - szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 10 %-al növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.
- Az így megnövelhető beépítettség azonban nem haladhatja meg:
  - lakózóna esetén a 65 %-ot,
  - gazdasági zóna esetén a 50 %-ot
  - különleges zóna esetén a 40 %-ot
- A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona-fedettségű területek (pl. gépkocsi parkolók) 20 %-ban beszámíthatók.

### Választható építménymagasság a városépítési karakterek szerint

3.

kód	előírt – megengedett építménymagasság (m)	1		2		3		4		5	
		Város-központi		Polgár-városi		Kert-városi		Külsőségi		Egyéb	
		K0	T1	K0	T1	K0	T1	K0	T1	K0	T1
1	3,0-4,5					x	x	x	x	x	x
2	4,5-6,0					x	x	x	x	x	x
3	4,5-7,5			x	x	x	x			x	x
4	7,5-10,5	x	x	x	x					x	x
5	9,5-12,5	x	x							x	x
6	12,5-15,0	x	x							x	x
7	A szomszédos épületek ± 1,5 m	x	x							x	x
8	Legfeljebb a legmagasabb meglévő (+3m)	x		x						x	

(2) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint annak megfelelően szabályosan alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület (épületek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a már magastetős épület tetőtér-beépítését, ami a meglévő építménymagasság megtartása mellett megengedhető, valamint a lapostetős többszintes tömbtelkes /úszótelkes/ beépítésű lakóépületet, amely elsősorban alacsony hajlású lapostetős formában +1 szinttel bővíthető, az egyéb szabályok betartásával. Ebben az esetben az újabb 1 szint építéséhez szükséges

lift építhetőségéhez, amennyiben arra épületen belül nincs lehetőség, akkor az épület telke a tömbtelek méretéből lépcsőházanként 3x3 m-es területtel bővíthető, a telken belüli gépjármű elhelyezést azonban biztosítani kell, mely a terepszint alatti épületben engedélyezhető, fölötte a telek zöldfelületét vissza kell állítani. Ha az épület (épületek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és ekkor az (1) bekezdés előírásait kell rá alkalmazni.

- b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretet – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ rendezését kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket, kivéve az a., pontban említett többszintes-tömbtelkes beépítést, ahol az előírt építménymagasság ebben az esetben +3 m-el növelhető. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és rá az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

## <sup>47</sup>18. §

### **A kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai**

Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken az adottságoktól függő „0” jelű építési övezeti paramétereit sajátos előírások (jelen rendelet 4. fejezetében rögzített előírások) hiányában - az ÉTV 18. § (3) bekezdése szerintieket alkalmazva az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel - kialakult adottságok jellemzők és egyéb országos érvényű előírás alapján az építési hatóság állapítja meg.

A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/a-b. táblázat keretei között.

Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 4., falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 6. teleknagyság kódhoz tartozó telekméreteket kell megtartani az 1/b. táblázat szerint.

## **19. §.**

### **A városközponti karakterű zóna előírásai**

- (1) A zónába a városközponti karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.
- (2) Ha a sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek utcafronti homlokvonalán utcával párhuzamos gerincű magastetős, legalább 7,5 m és legfeljebb 15 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes beépítésével (telekhatártól telekhatárig). A 15 m maximális építmény-magasság csak a tömb jellemzően /legalább 75%-ban/ beépült még üres, be nem épített telkein és csak akkor alkalmazható, ha az illeszkedés miatt az városképi szempontból

---

<sup>47</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

szükséges, vagy a 17.§. (2) bekezdése a.) pontja alkalmazása válik szükségessé. Tetőtérben csak maximum 1 hasznos szint alakítható ki.

- (3) Újonnan, ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik előkert nem alakítható ki. Az új épület utcai homlokvonala azonban az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek hátsókertje irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti terület közhasználatú területként kell kialakítani és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (4) Újonnan nyeles telek nem alakítható ki. Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe 450 m<sup>2</sup>-nél, mélysége 25 m-nél kisebb nem lehet.
- (5)<sup>48</sup> Az új építményeket zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni. A telken legfeljebb egy fő-, és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel kell lezárni, tűzfalaz vagy csonkakontyolt kialakítással, melyet a telekhatártól mért maximum 30 méter mélységig lenyúló oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 m tényleges homlokmagasságú szárny követhet. A melléképület maximum 4,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, -a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.
- (7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén /kivételesen a lakás rendeltetés, ahol a lakáshoz tartozó 1 db. gépkocsi elhelyezést telken belül kell megoldani/ az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Közterület felé garázkapu nem nyílhat.
- (8)<sup>49;50</sup> A terepszint alatti építményben elhelyezett teremgarázs vagy teremparkoló, ha a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, abban az irányban nem kell a szomszédos terepszinthez képest „magasabbra” alakítani jelen telek terepszintjét, akkor a telek teljes területét ki lehet jelölni, feltéve, ha a terepszint feletti területe zöldfelületként alakítható ki, valamint a telekre zárt sorú beépítési mód a jellemző.
- (9) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop. Az épület utcai, vagy közterület felől látszó homlokzatán 1 m<sup>2</sup>-t meghaladó /egyenként és összesen/ reklám csak építési engedély alapján és csak 3 m fölötti magasságban helyezhető el. Az épület utcai homlokzatának 2%-át az épületen elhelyezhető összes reklámfelület nem haladhatja meg. Tető, tető-felépítmény, torony reklámozásra nem alkalmazható, nem vehető igénybe.

---

<sup>48</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>49</sup> A 19.§ (8) bekezdésének első mondatát a 7/2007.(III.30.) rendelet hatályon kívül helyezte. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

<sup>50</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.



(10) Városközponti karakterű területen minden közművezeték csak a terepszint alatt építhető, a meglévők azok rekonstrukciójakor csak a terepszint alá helyezve engedélyezhetők.

<sup>51</sup>(11) Átmenő telkeknél:

- a) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalán kell megvalósítani az építkezés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.
- b) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,
- c) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalán kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

<sup>52</sup>(12) Az övezetben utcafronton megjelenően csak természetes anyagú és hagyományos szerkezetű kapuk létesíthetők, ipari jellegű szekcionált, vagy felnyíló kapu nem tervezhető.

## 20. §

### A polgárvárosi karakterű zóna előírásai

(1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgárvárosi karakterű területek tartoznak.

(2) <sup>53</sup> Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán legalább a kialakult állapottal egyező, és legfeljebb 10,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, kivételt képezhet a védett épület meglévő építménymagassága irányába, de maximum  $\pm 1,5$  m-el engedélyezhető eltérést.

(3) <sup>54</sup> Ha szabályozási terv másként nem rendelkezik újonnan előkert nem alakítható. Az épület utcai homlokvonalára az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(4) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 200 m<sup>2</sup>-nél, mélysége 20 m-nél kisebb nem lehet.

(5) <sup>55</sup> <sup>56</sup> Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, az új építményeket a zárt sorú-általános, vagy a zárt sorú keretes beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Szélessége legfeljebb a homlokvonal 1/3-a lehet, de nem több, mint 6,0 m. Az épületek közötti távolság ilyen esetben bármekkora

<sup>51</sup> A 19.§ (11) bekezdését a 7/2007.(III.30.) rendelet iktatta be. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

<sup>52</sup> A 19.§ (12) bekezdését beillesztette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>53</sup> Módosította a 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendelet.

<sup>54</sup> A 20.§ (3) bekezdésének utolsó két mondatát a 7/2007.(III.30.) rendelet hatályon kívül helyezte. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

<sup>55</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>56</sup> Módosította a 2/2018. (II.14.) és a 15/2019.(V.29.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2019. május 30. napján.

lehet, ha azok az I-III. tűzállósági fokozatba tartoznak, és az egymást átfedő homlokzatok közül legalább az egyik tűzfal, és a másik homlokzaton helyiségenként 0,4 m nyílófelületnél nem nagyobbak a meglévő, vagy átalakítható nyílászárók.

A telken legfeljebb egy fő-, és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet, utcával párhuzamos gerincű nyeregteretével kell lezárni, tűzfalal vagy csonkakontyolt kialakítással, melyet a telekhatártól mért maximum 30 méter mélységig lenyúló oldalhatárra épülő, legfeljebb 4,5 m tényleges homlokmagasságú szárny követhet.

A melléképület maximum 4,5 m építménymagasságú a főépület mögött helyezhető el, - a lenyúló szárny és a melléképület telepítésénél minimum 6 m oldalkertet kell tartani.

- (6) A telek beépítésének feltétele a használatba vételig biztosítható teljes közművesítettség.
- (7)<sup>57</sup>A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjárműtárolót az épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni, közterület felé garázs nem nyílhat.
- (8) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületbe az be nem nyúlhat), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
- (9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 150 m<sup>2</sup>, sarok- vagy átmenő telken legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani, melyből 50, illetve 40 m<sup>2</sup> a telek be nem építhető részébe tartozik. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egység.
- (10)<sup>58</sup> Polgárvárosi karakterű területen minden közművezeték csak a terepszint alatt építhető, a meglévők azok rekonstrukciójakor csak a terepszint alá helyezve engedélyezhetők.

(11)<sup>59</sup> Átmenő telkeknél:

d) a beépítést kötelezően mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként, (elsőrendű közlekedési célú közterület felől). Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet, az egyéb szabályok betartásával.

e) gépjárművel történő kiszolgálása az ezen telek mellett lévő alacsonyabb rendű útvonalról engedélyezhető,

---

<sup>57</sup> A (7) bekezdést módosította a 15/2019.(V.29.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2019. május 30. napján.

<sup>58</sup> A (10) bekezdést beiktatta a 7/2007.(III.30.) rendelet. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

<sup>59</sup> A bekezdés sorszámát a 7/2007.(III.30.) rendelet (11) bekezdésre módosította. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

f) azonos kategóriájú utak esetén elsősorban a védett épületet, fát és facsoportot nagyobb számban tartalmazó útvonal felőli oldalon kell az építkezés első ütemét megvalósítani.

(12)<sup>60</sup>Az övezetben utcafronton megjelenően csak természetes anyagú és hagyományos szerkezetű kapuk létesíthetők, ipari jellegű szekcionált, vagy felnyíló kapu nem tervezhető.

## 21. §.

### A kertvárosi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult kertvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, és maximum 6,5m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.
- (3) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe zárt sorú-általános beépítési mód esetén legalább 450m<sup>2</sup>, egyéb alkalmazható beépítési mód esetén legalább 600m<sup>2</sup> legyen.
- (4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, oldalhatáron álló, vagy zárt sorú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak 1 db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1db épület helyezhető el.
- (5) <sup>61</sup>Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző (attól maximum ±1,5 métert eltérve), míg új beépítésre szánt területen 5 m előkertet kell elhagyni, melytől tömbönként egységesen a telkek hátsókertje irányában +3 m-el el lehet térni. Új kertvárosias karakterű zónában magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge elsősorban 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30°, maximum 45° lehet. Ettől eltérő hajlásszögű magastetőt, vagy lapostetőt csupán település (utca) képi illeszkedés céljából szabad építeni, ennek szükségességét a főépítész igazolja.
- (6) A telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
- (7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsitároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállattartó épület legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, illetve a telek beépíthető területének az 50%-át.

A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lógathat

<sup>60</sup> A 20.§ (12) bekezdését beillesztette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>61</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

- (9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 200m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

## 22. §.

### A külsőségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a külsőségi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.
- (2) <sup>62</sup>A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek, valamint legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, és legfeljebb 7,0 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el. Lakó rendeltetési zónában telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb kétlakásos illetőleg két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (3) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 900 m<sup>2</sup> legyen.
- (4) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Új külsőségi karakterű zónában magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve/, de minimum 30°, maximum 45° lehet.
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkertet kell elhagyni, melytől tömbönként egységesen a telkek hátsókertje irányában +3 m-el el lehet térni. A 14 m-nél szélesebb telkek beépítésénél legalább 6,0 m, a 14,0 m-től keskenyebb építési telkek beépítésénél pedig legalább 4,0 m, ha az építménymagasság a 4,0m-t nem haladja meg. 4,0 m-től nagyobb építménymagasság esetén az övezetben építhető legmagasabb építmény mértéke.
- (6) A telek beépítésének feltétele 900 m<sup>2</sup>-től kisebb telekterület esetén a használatba vételig biztosított teljes közművesítettség, egyébként a részleges közművesítettség.
- (7) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000m<sup>2</sup>-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható. A telek 2000 m<sup>2</sup> feletti része a beépíthetőség mértékébe már nem számítható be.

---

<sup>62</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

- (8) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 25 m mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határától mért 40-60 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60 m mélységű zónában bárhol elhelyezhetők.
- (9) A gépkocsi elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (10) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető.
- (11) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 15 m-es előkerttel is elhelyezhető.  
A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

### **23. §.**

#### **Az egyéb karakterű zóna előírásai**

- (1) A zónába az előzőekben nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági és a különleges, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak.
- (2) A beépítés feltétele a települési területen a teljes, egyébként a részleges közművesítettségnek a használatba vételig történő biztosíthatósága, illetőleg a szakhatóságok által elfogadott módon a közműpótló alkalmazása.
- (3) A gépkocsi parkolást a települési területen a vegyes és a különleges rendeltetési zónák esetén az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerint, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken belül kell biztosítani.
- (4) A zónába eső lakótelepi területeken
  - a., a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi tömbtelek területére kell értelmezni az előírásokat,
  - b., az úszótelek határait túllépő építés csak az akadálymentesítéshez és a lapostetőre történő lehetséges ráépítés miatt szükséges, az épületen, vagy az úszótelek területén belül el nem helyezhető külső lift építéséhez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető,
  - c., magastető építése és a tetőtér-beépítés csak akkor engedélyezhető, ha legalább a telektömb területén a szervezett megvalósítása, és a szükséges gépjármű-elhelyezés a tömbtelek területén a zöldfelület csökkentése nélkül biztosított.
- (5) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában 3,5m építménymagasságot meg nem haladó portaépület és kerékpártároló az előkertben is elhelyezhető. Az általuk elfoglalt beépített terület legfeljebb bruttó 80 m<sup>2</sup> lehet.
- (6) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

### **24. §.**

#### **Az építési zónák általános előírásai**

- (1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a 17. §. 1-3. táblázatban foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja azokat.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
  - a., épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével
    - f.) 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
    - g.) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 30 cm,
    - h.) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 60 cm lehet,és a homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának  $\frac{1}{4}$  részét.
  - b., épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé legfeljebb 120 cm lehet. Ez alól kivétel az eresz, az előtető és az áttört korlátú erkély.
- (5) Az épületeken elhelyezett reklám-, információs táblák felülete legfeljebb 2 m<sup>2</sup> lehet, összes felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat felületének a 2 %-át. Tetőn reklám nem lehet.
- (6) <sup>63</sup>
- (7) <sup>64</sup>
- (8) I. rendű közterületről kisgarázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (9) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építménymagasságú épületeknél:
  - a., 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup>-nél, illetve az át nem alakítható meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb,
  - b., 2,0 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat tűzfal, és a másik homlokzaton nincs nyílás, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi.
- (10) Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét, valamint a legalább 75 %-os lombkorona-fedettséggel fásított területeket 20%-ban a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.
- (11) Az országos előírás szerint fásított parkolók területének 10%-át a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.
- (12) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (13) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

<sup>63</sup> A 24.§ (6) bekezdést hatályon kívül helyezte a 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>64</sup> A 24.§ (7) bekezdését a 7/2007.(III.30.) rendelet hatályon kívül helyezte. Hatályba lépett 2007. április 1. napján.

- (14) Ha az építési hely szélessége 4 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.<sup>65</sup>
- (15) Melléképület és rámpa az előkertben és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (16) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (17) Ha előkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m-re legyen.
- (18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a tervlap a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.
- (19) Szabálytalanul beépített építési telken új építési engedély csak úgy adható, ha az érvényes rendezési tervnek megfelelő építési területen az épület fenntartása mellett az új épület a jogszabályoknak megfelelően megépíthető.
- <sup>66</sup>(20) Az építési helyen kívül álló vagy azon túlnyúló épület illetőleg épületrész rendeltetése csak abban az esetben módosítható, ha a módosításhoz nem szükséges építési engedélyhez kötött építési munka végzése. Az ilyen épületen az életveszély elhárítását és folyamatos karbantartásához szükséges munka végezhető el. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön méretükben és megjelenésükben újra építhetők, rendeltetésük módosítható.
- <sup>67</sup>(21) A város bármely építési zónájában az utcafrontra tervezett gépészeti berendezéseket (pl. klíma kültéri egység, napkollektor, stb) csak építészet elemmel takart módon szabad megvalósítani. Kondenzvíz közterületre nem vezethető.
- <sup>68</sup>(22) Társasházak homlokzat felújítását az épület egységes homlokzati megjelenésének figyelembevételével, az eredeti homlokzati struktúra meghagyásával, vagy azzal egyenértékű módon lehet végezni.
- <sup>69</sup>(23) Építési telkek terepalakítási szabályai:
- a.) Az építési telken, tereprendezés során a telekhatárok mentén feltöltés létesíthető amennyiben a tervezett létesítmény telepítése ezt műszakilag indokolja.
  - b.) Eltérő terepszintű szomszédos telkek között, a közös telekhatárok mentén saját telken belül a szükséges mértékig támfal létesíthető, amely nem akadályozhatja a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát, az építmények állékonyságát.
  - c.) A terepkialakítás eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre. A tereprendezés során a szomszédos épületektől számított 1,0 m-es sávban, ha az eredeti terepszint megváltoztatásra kerül, az ott keletkező csapadékvizet a terepalakulatot megváltoztató ingatlantulajdonos köteles elvezetni.
  - d.) Nem tekinthető „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely a biztonságos és elégséges vízrendezésen túl, a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottnál – magasabb épület kialakítását eredményezheti.

<sup>65</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>66</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>67</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>68</sup> Beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>69</sup> A 24.§ (23) bekezdését beiktatta a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2016.08.15. napján.

- e.) Szükséges mértékűnek minősül a telek egészének vagy egy részének mély fekvése és a telek lejtős felszíne miatti szükséges terepalakítás. A tereprendezést minden esetben úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne alakuljanak ki.

## **A KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **25. §**

#### **A zaj elleni védelem zónái**

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó telkének határán nem haladja meg a zónára vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.
- (2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
- a., csendes zóna: a kórház, a temetők, közparkok és a szabadidős területek, a víztározó – árapasztó és a hozzá kapcsolódó különleges intézményi területek,
  - b., átlagos érzékenységgű zóna: minden más települési terület,
  - c., nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

### **26. §**

#### **A levegőtisztasági védelmi zóna**

- (1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (2) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.

## **AZ ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **27. §.<sup>70</sup>**

#### **A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái**

#### **27/A. §<sup>71</sup>**

##### **A települési értékvédelmi és esztétikai zóna előírásai**

- (1) A zóna területe: Kossuth utca páros oldala 2-60 házszámig, páratlan oldala 1-25-ig, továbbá Kossuth tér teljes területe, Rákóczi utca páros oldalon 2-től 8-ig, páratlan oldalon 1-15 ig.
- (2) A zóna telkein legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el. Az utcai főépület szélessége (traktusmélysége) legfeljebb 12,0 m lehet. A főépülethez csatlakozó, telekhatárra épülő hátsó épületszárny az utcai telekhatártól a telek hosszának 60%-áig építhető. Az oldalhatárra épülő homlokzat magassága legfeljebb 4,5 méter lehet. A telek felé néző homlokzatok magassága 7,5 méter lehet maximum. A melléképület a zárt sorúan beépített

<sup>70</sup> A 27.§-t hatályon kívül helyezte a 2/2018. (II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>71</sup> A 27/A.§-t beépítette a 15/2019.(V.29.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2019. május 30. napján.



főépület mögött helyezhető el, a hátsó épületszárny elhelyezésének megfelelően, de a telek felé néző homlokzatok magassága maximum 6,5 méter lehet. A hátsó épületszárny és a melléképület telepítésénél minimum 6,0 méter oldalkertet kell tartani

## A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### 28. §.

#### Tilalmi zónák

- (1) A közcélú tilalmi zónába eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.
- (2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az őket érintő szabályozási terv jóváhagyásáig, de az elrendeléstől legfeljebb 3 évig tartóan változtatási tilalom alatt állnak.

### 29. §

#### Korlátozási zónák

- (1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészeken szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.
- (2) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában is (a szélső vágánytól számított 50 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) Az elővásárlási korlátozás zónájába eső telkekre, telekrészekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósulása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn.
- (5) A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:
  - i.) a Kraszna folyó esetében (a nem mentett oldalon a mentett oldallá változásig, - töltésepítés, egyéb műszaki beavatkozás megvalósításáig - ) 1000-1000 m,
  - j.) a csatornák esetében 30-30 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészeken épület nem helyezhető el.
- (6) <sup>72</sup>
- (7) A Szabályozási terven jelölt megszüntetendő vezetékeket a terület tervezett igénybevétele előtt ki kell váltani, vagy meg kell szüntetni.
- (8) <sup>73</sup>
- (9) <sup>74</sup>A közigazgatási területen belül lévő vízfolyások, csatornák közvetlen környezetében a telkeken folytatott tevékenységek, építkezések, beruházások tervezésekor figyelemmel kell lenni a parti sávra és azok előírásaira.

<sup>72</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatálytalan 2012. január 1. napjától.

<sup>73</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, 2017. szeptember 2. napjával.

<sup>74</sup> A bekezdéssel kiegészítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályos 2012. január 1. napjától.

## <sup>75</sup>29/A. §

### **Különleges korlátozási előírások a Honvédelmi Minisztérium építményeinek védőtávolságaihoz**

- (1) A HM építményei Mátészalkától északi irányban Ópályi területén az 1201. és 0146 hrsz-ú ingatlanokon találhatóak, ezek védőtávolságaikkal érintik a város területét. A következő előírások vonatkoznak a védőtávolságokkal érintett földrészekre:
- (2) Az objektum középpontjától 500méter sugarú körön belül nem lehetnek fák, bokrok...stb, a területnek teljesen síknak kell lennie.
- (3) Az objektum középpontjától mért 1000méter sugarú körön belül:
  - a) nem létesülhet nagy forgalmú út, villamosított vasút, repülőtér, helikopter leszállóhely, nagyfeszültségű távvezeték,
  - b) nem keletkezhet nyílt vízfelület (pihenőtó, bányató),
  - c) a bányászati tevékenység során maximum 30x60 méter sugarirányú vízfelület keletkezhet ideiglenesen, mely a jelzett nagyság elérése után azonnal, vagy a művelés során folyamatosan betöltésre kell, hogy kerüljön,
  - d) a megadott középponttól mérve nem lehet 3 foknál magasabb kiemelkedő tereptárgy, építmény (500m-nél 26,2m magas, 1000m-nél 52,4m magas),
  - e) egyáltalán nem lehet fém drótkerítés, elektromosan vezető anyagból készült berendezés, fém konstrukciójú épület, futószalag, kotrógép, stb....,
  - f) maximum 15m hosszúságú futószalag, illetve kotrógép üzemelhet.
- (4) A középponttól mért 1-1,5km sugarú körök közötti területeken:
  - a) a bányászati, vagy más tevékenység során újonnan keletkező tavak nem lehetnek 100x150m-nél nagyobbak, összefüggő vízfelületet nem alkothatnak, ezért őket egymástól legalább 5m szélességű védőgáttal kell elválasztani,
  - b) a keletkezett tavak előtt az objektum felé minimum 1,5m magas védőtöltést kell létesíteni,
  - c) maximum 20m hosszúságú futószalag, illetve kanalas kotrógép üzemelhet.
- (5) A középponttól mért 1,5-2km sugarú körök közötti területeken:
  - a) maximum 30m hosszúságú futószalag, illetve kanalas kotrógép üzemelhet,
  - b) nem lehet 5ha-nál nagyobb halastó, ipari üzem, fémből vagy vasbetonból készült építmény (víztorony, épület, stb.)

### **III. Fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

#### **30. §**

---

<sup>75</sup> A 29/A §-t beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályos 2012. január 1. napjától.

## Közlekedési előírások

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39.§-a és a mindenkor hatályos Mátészalka Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján helyezhető el.
- (3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni. Parkolóház (mélygarázs) – ahol azt a jelen rendelet nem tiltja - hatásvizsgálattal létesíthető.
- (4) A közlekedés célú közterületeken a szabályozási tervlapon e célra kijelölt helyeken az OTÉK 39. § előírásának betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok nem, de a közterület /annak mértékéig, illetve a telek szélessége mértékéig/ mellett lévő telek tulajdonosa és használója részére mobilan elhelyezett, ideiglenes kiülő terasz engedélyezhető.
- (5) Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.
- (6) <sup>76</sup>Az országos fő- és mellékutak területén legalább egyoldali önálló kerékpárutat és kétoldali járdát kell kiépíteni.

## 31. §

### Általános közmű előírások

- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:
  - k.) a vízellátás,
  - l.) a szennyvízkezelés
  - m.) a csapadékvíz-elvezetés,
  - n.) a földgázellátás,
  - o.) a távhőellátás,
  - p.) a kábel-televízió,
  - q.) a távközléslétesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (3) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és a felhasználásáról gondoskodni kell.
- (4) Beépítésre szánt területeken, ahol a vezetékes közművek kiépültek, azokra 2 éven belül rá kell kötni.

---

<sup>76</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

- (5) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

### **32. § Ágazatonkénti közmű előírások**

(1) **Vízellátás:**

- a., A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- b., Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.

(2) **Vízelvezetés:**

- a., A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m.
- b., Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak az illetékes hatóságok által előírt megfelelő kezelés után engedhető be.
- c., Falusias lakóterületen a csapadékvíz burkolt medrű, nyílt árokkal is elvezethető.

(3) <sup>77</sup>

(4) <sup>78</sup>

(5) <sup>79</sup>

(6) <sup>80</sup>Hír- és távközlés:

- a., Városképvédelmi szempontból a távközlési hálózatokat, valamint ezek kiszolgáló berendezéseit (pl.: szerelvény szekrények, ... stb.) a 4. melléklet szerinti térképen ábrázolt területeken alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsorra kell helyezni, illetőleg közös oszlopsoron kell azokat vezetni.
- b., Távközlési építmények telepítésénél a településkép-védelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a városi főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.
- c., Lakó, vegyes, különleges és kereskedelmi-szolgáltató területen, valamint az elsőrendű főutaktól 500 m-en belül hírközlési torony nem építhető.

### **33. § Zöldfelületi előírások**

- (1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületeként jelölt lakótelepi közkertek nem csökkenthetők. Alattuk azonban a terepszint alatti építményekre vonatkozó

---

<sup>77</sup> A 32.§ (3) bekezdést hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>78</sup> A 32.§ (4) bekezdést hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>79</sup> A 32.§ (5) bekezdést hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>80</sup> A 32.§ (6) bekezdését módosította a 18/2017.(VIII.03.) önkormányzati rendelet, hatályba lépett 2017. szeptember 2. napján.

szabályok betartásával teremgarázs, teremparkoló kialakítható, a terepszint fölé max. 1 m magasságig kiemelkedő módon úgy, hogy fölötte min. 0,5 m földtakarással és a terepszintről lépcső nélkül megközelíthetően és járhatóan zöldfelületet kell visszaállítani.

- (2) A tervezett épület alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (pl. kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
- (3) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

### 34. §

#### Általános környezetvédelmi előírások

- (1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj, rezgés és légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti, a telekhatáron számítandó – a vonatkozó jogszabályokban előírt – kibocsátási határértékeket.
- (2) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati, és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembe vételével engedélyezhető. Lakó- és mezőgazdasági kertes rendeltetési övezetben csak az állattartási rendelet szerinti „saját szükségletnek megfelelő mértékű” állattartásra szolgáló fajtájú és nagyságú állattartó épületek helyezhetők el. Ezek távolsága a lakóépülettől (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-től, más haszonállat esetében 10,0 m-től, trágya- és trágyalétároló esetében 12,0 m-től kisebb nem lehet. A védendő szőlőhegyi tájhasználatú területen /szőlőskert / állattartás nem engedélyezhető.
- (3)<sup>81</sup>
- (4) A korábbi szeméttelep rekultivációja után lakossági /nem veszélyes/ hulladék elhelyezésére - átmeneti tárolására alakítható ki a vonatkozó előírások betartásával.
- (5) Döngkút a város területén nem helyezhető el.
- (6)<sup>82</sup>
- (7)<sup>83</sup>
- (8)<sup>84</sup>
- (9)<sup>85</sup>
- (10) <sup>86</sup>A szabályozási terven jelölt helyeken – a határolt terület felhasználásának arányában – műszaki zajcsökkentési megoldás (pl.: zajvédő fal, min. 2,90 m magassággal) létesítése kötelező. A szabályozási terven jelölt nyomvonalról 0,00-5,00 méter között el lehet térni, amennyiben az a zajvédelem hatékonyságát, a zajvesztést növeli. Eltérés esetén a

<sup>81</sup> A 34.§ (3) bekezdést 2016. augusztus 15. napjával hatályon kívül helyezte a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet.

<sup>82</sup> A 34.§ (6) bekezdést 2016. augusztus 15. napjával hatályon kívül helyezte a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet.

<sup>83</sup> A 34.§ (7) bekezdést 2016. augusztus 15. napjával hatályon kívül helyezte a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet

<sup>84</sup> A 34.§ (8) bekezdést 2016. augusztus 15. napjával hatályon kívül helyezte a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet.

<sup>85</sup> A 34.§ (9) bekezdést 2016. augusztus 15. napjával hatályon kívül helyezte a 18/2016.(VII.28.) önkormányzati rendelet

<sup>86</sup> A 34.§ (10) bekezdését beépítette a 15/2019.(V.29.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2019. május 30. napján.

tényleges telekhatár és a zajvédelmi műszaki megoldás között növénytelepítés szükséges. A zajvédelmi műszaki megoldás megjelenéséről települési főépítéssel egyeztetni kell.

### 35. §

#### A közterületek általános előírásai

- (1) <sup>87</sup>
- (2) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.

### IV. Fejezet

#### A VÁROS EGY-EGY TERÜLETÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

### 36. §

- (1) A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)
- <sup>88</sup>a., A sajátos előírások hatálya a Móricz Zs. – Kisfaludy – József A. utca- József A. köz – Alkotmány út – Szalkay László – Tompa Mihály – Somogyi B. – Toldi Miklós utcák, és a Kossuth L. – Széchenyi utca – Széchenyi sor – Forrás u. – Alkotmány u. – Rákóczi F. u. által határolt területre terjed ki.
- b., <sup>89</sup>
- c., <sup>90</sup>
- d., <sup>91</sup>
- e., Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet.
- f., 300 m<sup>2</sup>-nél kisebb, már kialakult közbenső telkeken a beépítettség az építési zóna előírását további 10%-kal túllépheti. Ez a beépítettségi kedvezmény megilleti a 12m-nél keskenyebb saroktelket is, de csak vegyes rendeltetési zónában.
- g., <sup>92</sup>
- h., <sup>93</sup>
- i., <sup>94</sup>
- j., <sup>95</sup>

### 36/A.§<sup>96</sup>

#### Nagyvízi meder területébe eső telkek előírásai

<sup>87</sup> A 35.§ (1) bekezdést hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>88</sup> Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

<sup>89</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályát veszítette 2012. január 1. napján.

<sup>90</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>91</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>92</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>93</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>94</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>95</sup> Hatályon kívül helyezte a 2/2018.(II.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. március 1. napjával.

<sup>96</sup> A 36/A §-t beépítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályos 2012. január 1. napjától.

- (1) A nagyvízi medret csak jogszabályban meghatározott módon szabad használni (hasznosítani). A nagyvízi meder rendeltetése a mederből kilépő árvizek és a jég levezetése.
- (2) A nagyvízi meder rendeltetésére figyelemmel a nagyvízi mederben fekvő ingatlanok tulajdonosai (használói) a nagyvízi mederben mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy bármely más tevékenységet kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.
- (3) A nagyvízi mederben csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízilétesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízirendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni.
- (4) Nagyvízi mederben építmények, a jelen szabályzat, a szabályozási terv, valamint a nagyvízi mederkezelési terv szerint helyezhetők el. A vizek használatával közvetlenül összefüggő építmények csak abban az esetben valósíthatók meg amennyiben használatuk közösségi célokat szolgál.
- (5) A nagyvízi meder hasznosításának korlátozásáért és a vizek által ott okozott károkért, ideértve a nyári gátak megszüntetésével vagy védőképessége mérséklésével összefüggő károkat is, kártalanítás csak akkor igényelhető, ha a nagyvízi meder hasznosítása, beépítése, betelepítése, nem volt jogellenes, és a kártalanítást jogszabály nem korlátozza, vagy nem zárja ki.
- (6) A földrészlet használatára vonatkozó, a földrészlet tulajdonosa és használója között kötött szerződésben fel kell tüntetni azt a tény, hogy a földrészlet nagyvízi mederben fekszik.
- (7) A nagyvízi meder jogellenes használata, hasznosítása esetén a védekezésért felelős kezdeményezi a felügyelőségél a jogszerű állapot helyreállítására irányuló eljárás megindítását. Jogellenes használatnak, hasznosításnak minősül különösen, ha a vízszállító képesség a használati korlátozások be nem tartása, illetve a vízszállító képesség figyelembevételével meghatározott művelési módtól eltérő használat miatt csökken.
- (8) A nagyvízi meder területébe tartozó földrészeket a 2. számú függelék tartalmazza helyrajzi számok alapján.

## **V. Fejezet** **VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **<sup>97</sup>37. §**

#### **A rendelet OTÉK-on túli sajátos fogalmai**

A rendelet alkalmazása során:

- (1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód:

---

<sup>97</sup> A 37.§-t a (45) bekezdéssel kiegészítette a 15/2013.(VI.3.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2013. június 03. napján 10.00 órakor.

A kialakult szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott forgalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és már jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.

(2) Állatkifutó:

Az állatoknak olyan mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt, de az építési helyen belül, amely általában 2x2 m-nél nem nagyobb.

(3) Építési övezet:

*Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.* E rendeletben az építési övezet azonos a rendeltetési zóna és az építési zóna együttes előírásainak területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna szám-kódjelét, egymás mellé írva.

(4) Építési zóna:

Az építéssel kapcsolatos egységes és összefüggő, azonos jellemzőkkel bíró előírások területei, melyen az építés feltételeit és módját meghatározó előírások azonosak. Az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítható építési zónák kategóriái az alábbiak:

- a.) városközponti
- b.) polgárvárosi
- c.) kertvárosi
- d.) külsőségi és
- e.) egyéb

karaktertípusok.

*A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, a beépítési százalék és az építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban tér el az építési zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.*

(5) Építményszint-terület:

nettó: egy építmény járószintje valamennyi helyiségének összes, a belső falsíkok által meghatározott alapterülete,

bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,

összes: valamennyi építményszint alapterületének az összege.

(6) Értékvédelmi zóna:

A sajátos értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei.

Megkülönböztethetők aszerint, hogy:

- a.) a települési értékvédelemre, vagy
- b.) a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

(7) Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, ahol:

- a.) a, facsoport, erdő kivágása vagy ültetése,
- b.) kutatás,
- c.) gyep feltörése és felújítása



- d.) nád és más növényzet égetése,
- e.) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa kivágása, telepítése,
- f.) bármilyen építési tevékenység,
- g.) művelési ág megváltoztatása, valamint
- h.) természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak a jegyző hozzájárulásával történhet.

*A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. Védett fasorban lévő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása, 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.*

(8) Hulladékudvar:

a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított védőtávolságot nem igénylő olyan terület, ahová a helyi lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.

(9) Ikres beépítési mód:

Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:

- a.) vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
- b.) vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik közös oldalhatáron érintkezik egymással.

(10) Kialakult szabályozási kategóriájú terület:

Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere előnyös és megtartható módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építési előírás elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

(11) Közkert:

A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú is.

(12) Közlekedési célú közterület:

Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros, gyalogos közlekedés).

(13) Különleges zónák:

A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti terven különleges terület megnevezésű terület-felhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzítheti a kizárólagos használat jellegét.

(14) Közhasználatra szánt terület:

Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek egyéb tartoznak. Ilyen lehet például az egészségügyi- szociális-

turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.

(15) Központi települési terület:

A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe. (lásd OtRT)

(16) Közösségi cél (köz cél):

A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építéséhez a terület biztosítása.

(17) Külterület:

A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.

(18) Lakótelepi tömbtelek területe:

A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

(19) Melléképületek:

A rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.

(20) Mezőgazdasági építmény:

A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás – manipulálás építménye.

(21) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület:

Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy az ott kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

(22) Oldalhatáron álló beépítési mód:

Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:

a.) vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,

b.) vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel

határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

(23) Ömlesztettanyag-tároló:

Ömlesztettanyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.

(24) Pavilon:

Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.

(25) Rendezett építési telek :

Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. §. 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre a megengedettnél nagyobb mértékben túlnyúló épület vagy épületrésze.

(26) Rendeltetési zónák:

Az olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre azonosak. A rendeltetési zónák lehetnek horizontálisak és vertikálisak is aszerint, hogy az előírásai horizontális, vagy vertikális előírásként értelmezendők.

(27) Saroktelek:

Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól eltérő szöget bezáró határvonallal érintkezik.

(28) Siló:

Takarmánytárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

(29) Szabadonálló beépítési mód:

Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak a szabadonálló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok

a.) vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,

b.) vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

1., szabadonálló-általános

2., szabadonálló-telepszerű

*A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál ez csak több építési hellyel határozható meg.*

(30) Szabályozási elem:

A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy szövegben, vagy csak

c.) tervrajzban rögzíthetők,

*A szöveges szabályozási elemeket Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig ennek mellékletei, a szabályozási tervlap(ok) és a zóna tervlapok rögzítik.*

(31) Szabályozási szélesség:

Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

(32) Szabályozási terv.

A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv az Építési Szabályzat rajzi kiegészítése (mellékletei), és így annak elválaszthatatlan részei.

(33) Tanyaudvar:

Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, a Földhivatali nyilvántartásban „al-betétben” elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron a rendeltetési előírások szerinti építés engedélyezhető.

(34) Telek homlokvonala:

Az utca vagy közterület felőli telekhatár vonala.

- (35) Telektömb:  
A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.
- (36) Tervezett beépítésre szánt terület:  
A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen Szabályzat jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak, de a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.
- (37) Utcai épület, épületrész:  
A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.
- (38) Úszótelek (meglévő):  
Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való közvetlen kapcsolat hiányzik, a telekméret, a beépítettség eltérő mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek. Újonnan úszótelek nem alakítható ki.
- (39) Várospolitikai zóna:  
Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások egysége. Az ösztönző előírások csak közösségi jellegű fejlesztést támogathatnak plusz rendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével), normatívan, és az általános, OTÉK-ban meghatározott maximális értékeket nem túllépve.
- (40) Védőterület, védősáv:  
A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- (41) Zárt sorú beépítési mód:  
Olyan beépítési mód, ahol új építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, illetőleg a hátsókerttel, vagy a hátsó telekhatárral határos.  
A jelen rendelet a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:  
a.) zárt sorú-általános  
b.) zárt sorú-keretes  
*A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.*
- (42) Zóna:  
Olyan terület egység, ahol egy-egy szempontból történő előírás az érintett telkekre azonosak.
- (43) Zóna tervlap:  
Egy-egy szabályozási előírás érvényességi területét rögzítő tervlap.
- (44) Nem zavaró hatású építmény:  
Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alaprendelése szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent, vagy azt kiegészíti.

- (45) Közterületi célra kötelezően fenntartott terület: többszintű terület-felhasználású terület, újonnan létesítendő épületek földszintjén a közterület felőli homlokvonalon közhasználatú rendeltetési egységet kell kialakítani és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni és közterületként kell kezelni. A közhasználatú épületrészek és a közterület között, a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

### **38. §**

#### **Mátészalka Város Építési Szabályzatának mellékletei:**

- (1) Zóna tervlapok
1. Érvényesség
  2. Belterület / külterület
  3. Beépítésre szánt / illetve beépítésre nem szánt
  4. Közterület /nem közterület
  5. Közcélú tilalom és változtatási tilalom
  6. Védőterületek
  7. Elővásárlási jog érvényesítése
  8. Védőfásítási, beültetési kötelezettség
  9. Horizontális rendeltetés
  10. Vertikális rendeltetés
  11. a., Építés: városépítészeti karakter
  - b., Építés: kialakult-nem kialakult szabályozási kategória
  - c., Építés: beépítési mód
  - d., Építés: alakítható telekméretek
  - e., Építés: max. beépítettség
  - f., Építés: max. építménymagasság
  12. Zaj- és rezgésvédelem
  13. Területi művi értékvédelem
  14. Táj- és természetvédelem: természetvédelmi területek (országos – helyi)
  15. Várospolitikai
  16. Sajátos előírások területei
- (2) Szabályozási tervlapok
- (3)<sup>98</sup> A rendelethez tartozó, 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok a T-10/2014 törzsszámú, S-2m jelű szabályozási tervlap tervezési területének megfelelően módosulnak.

### **39. §**

#### **Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról:**

A szabályozási tervek:

- a., építési előírásait, ha azok nem illeszthetők a jelen előírások kereteibe annak módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és esetenként a jelen előírások 1. sz. mellékletében szereplő zóna tervlapok módosításaként.

---

<sup>98</sup> A (3) bekezdést beiktatta a 18/2014.(XII.5.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépett 2014. december 5. napján 10<sup>00</sup> órakor.

b., a szabályozási terv lapját a jelen előírás 2. sz. mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként rendelettel kell jóváhagyni.

**40. §**  
**Záró rendelkezések**

(1) E rendelet 2005. október 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>99</sup>(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK. irányelvének való megfelelést szolgálja.

**Bíró Miklós sk.**  
**polgármester**

**Dr. Takács Csaba sk.**  
**jegyző**

Egységes szerkezetbe foglalta:  
dr. Márton Ágnes  
törvényességi referens  
2019.05.30.

---

<sup>99</sup> A 40.§-t a (2) bekezdéssel kiegészítette a 16/2009.(XI.2.) rendelet. Hatályba lépett 2009. november 2. napján.

## 1. számú függelék:

*Mátészalka*  
*egyres helyi jelentőségű természeti értékei, régészeti területei*  
*és védett épületei*

A város területén:

Műemlékek:

Református templom	Kossuth tér 4. Hrsz.: 3138
Római kat. Templom	Kossuth Lajos utca Hrsz.: 3364
Zsinagóga és rabbilakás	Kossuth Lajos u.19. Hrsz.: 3130
A volt Vármegyeháza	Madách utca Hrsz.: 2602/2
A volt Csizmadia-palota	Széchenyi utca 1. Hrsz.: 2813/4

A műemléki környezetbe eső területek és telkek: a műemlékek telke és a 3129, 3131/1, 3137, 3139, 3140, 3141, 3141, 3142, 3143, 3368/1, 3365/1, 3365/2, hrsz-ú telkek.

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények:

Kultúrház, régi Megyeháza	Kölcsey u. 2-6. Hrsz.: 2594/4
Orvosi rendelő, egykori Városháza	Kölcsey tér 2. Hrsz.: 2574
Az ország első villamosított lakóépülete	Kossuth Lajos u.16. Hrsz.: 3132
A Szatmári Múzeum, a volt Péchy villa	Kossuth Lajos u. 5. Hrsz.: 3157
Bíróság	Kossuth Lajos u.23. Hrsz.: 3165
Napközi Otthon, a volt Almer ház	Kossuth Lajos u.25. Hrsz.: 3166/1

---

<sup>100</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (V.15.) önkormányzati rendelet. Hatályát veszti 2018. május 29. napján.

Helyi természeti védeltséget élvező terület

A szőlőskert

Jármi út mellett

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

- 36270 Református templom
- 36433 Bajcsy-Zsilinszky u. 2. 1
- 38168 Zalka M.u. 20.
- 38169 Móricz Zs. u. 20.
- 38170 Dózsa Gy. u. 80.
- 38171 Fekesszegi oldal
- 38172 Forrás tanya /azonosítatlan/
- 38174 Mátészalka határa /azonosítatlan/
- 38175 Mátészalka határa /azonosítatlan/
- 38176 Mátészalka határa /azonosítatlan/
- 38177 Mátészalka határa /azonosítatlan/
- 38178 Mátészalka határa /azonosítatlan/
- 38180 Mátészalka határa /azonosítatlan/
- 38181 Kraszna árka /azonosítatlan/
- 38182 Besenyő /azonosítatlan/
- 38183 Rozsontai-hegy /azonosítatlan/
- 38185 Mátészalka határa /azonosítatlan/



<sup>101</sup>2. számú függelék: Mátészalka egyes nagyvízi meder területébe eső telkek, földrészletek:

MÁTÉSZALKA	külterület	0185/7	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0185/8	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0187	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0188/1	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0191/3	Kivett vízműkút és út
MÁTÉSZALKA	külterület	0191/5	Kivett csatorna
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/2	Kivett csatorna
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/4	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/5	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/6	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/7	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/8	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0193/9	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/2	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/3	rét

<sup>101</sup> A függelékkel kiegészítette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályos 2012. január 1. napjától

MÁTÉSZALKA	külterület	0194/6	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/12	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/13	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/14	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/15	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/16	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/17	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/18	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/19	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/20	szántó
			nádas
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/21	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/22	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/23	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/24	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/25	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/26	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/27	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/28	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/29	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/30	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/31	rét
			szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/32	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/33	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/34	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/35	szántó

			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/36	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/37	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/38	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/39	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/40	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/41	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/42	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/43	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/44	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/45	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/46	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0194/47	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0195	Kivett saját használatú út
MÁTÉSZALKA	külterület	0196	Kivett csatorna
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/7	gyümölcsös
			szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/9	gyümölcsös
			szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/10	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/12	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/13	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/16	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/17	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/32	Kivett vízállás
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/34	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/35	Kivett rakodó terület
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/37	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/39	erdő
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/40	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0198/45	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0200	Kivett rakodó
			Kivett töltés

			Kivett mocsár
			Kivett mocsár
			Kivett mocsár
			Kivett mocsár
			Kivett mocsár
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/10	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/25	Kivett rakodó terület
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/28	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/53	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/54	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/55	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/58	gyümölcsös
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0201/59	Kivett rakodó terület
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/60	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/61	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/62	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/63	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/64	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/65	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/66	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/67	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/68	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/69	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/70	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/71	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/72	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/73	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/74	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/75	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/76	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/77	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/78	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/79	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/80	szántó

MÁTÉSZALKA	külterület	0203/94	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/96	gyümölcsös
MÁTÉSZALKA	külterület	0203/97	gyümölcsös
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/2	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/3	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/5	erdő
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/6	nádas
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/7	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/8	legelő
			szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/9	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/10	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0204/11	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0205	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0206	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0207	Kivett saját használatú út
			Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0209	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/1	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/3	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/5	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/6	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/7	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/8	rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/9	gyümölcsös
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/10	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/11	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/12	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/13	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/14	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/15	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/16	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/17	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/18	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/19	szántó

MÁTÉSZALKA	külterület	0210/20	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/21	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/22	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/23	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/24	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/25	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0210/26	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0211	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/1	Kivett saját használatú út
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/2	szántó
			legelő
			Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/3	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/4	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/5	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/6	Kivett saját használatú út
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/8	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0212/9	legelő
			Kivett árok
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0213/1	Kivett töltés
MÁTÉSZALKA	külterület	0213/2	Kivett Kraszna folyó
MÁTÉSZALKA	külterület	0213/3	szántó járási mintatér
MÁTÉSZALKA	külterület	0213/4	Kivett töltés
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/1	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/2	Kivett út
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/3	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/4	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/5	szántó
			rét

MÁTÉSZALKA	külterület	0276/6	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/7	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/8	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/9	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/10	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/11	szántó
			rét
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/12	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/13	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/14	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0276/15	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0277	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/2	Kivett árok
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/3	legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/4	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/5	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/6	erdő
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/7	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/8	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/9	szántó
			legelő
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/10	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/11	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/12	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/13	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/14	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/15	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/16	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/17	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0278/18	szántó
MÁTÉSZALKA	külterület	0279	Kivett közút
MÁTÉSZALKA	külterület	0281/7	rét és épület juh-akol és szociális épület