

**TISZACSEGE VÁROS
ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**TISZACSEGE VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ**

16/2001.(XI. 01.) KT. SZÁMÚ RENDELETÉNEK

**A 26/2003.(XII. 18.) KT. SZÁMÚ RENDELETTEL,
AZ 1/2008.(I. 31.) RENDELETTEL,
A 20/2008.(VIII. 28.) RENDELETTEL,
A 10/2009.(VIII. 27.) RENDELETTEL,
A 10/2014.(V. 7.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL,
AZ 1/2017.(I. 18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL, VALAMINT
A 21/2017.(VII.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT**

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT SZÖVEGE

Tiszacsege Város Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. törvény felhatalmazása és az 1990. Évi LXV. tv. 16.§. alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, az alábbi rendeletet alkotja:

TISZACSEGE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya az 1.§. (5) pontjában felsorolt területek kivételével, a város teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A város igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a város helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4)¹ A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet vonatkozó előírására tekintettel a szabályozási terv részét képező
 - a) Sz-1 - Külterület szabályozási tervlapot (M= 1:20 000) az 1. melléklet,
 - b) Sz-2m - Belterület szabályozási tervlapot (M= 1:4 000) a 2. melléklet,
 - c) ² Hatályát veszti.
 - d) Sz-2/N - Nagymajor szabályozási tervlapot (M= 1:2 000) a 4. melléklet rögzíti.
- (5)³ Hatályát veszti.
- (6) A szabályozási tervlapokon kötelezően betartandó jelölések, szabályozási elemek.
 - Építési övezet jele
 - Beépítési mód
 - Építménymagasság
 - Beépítettség maximális mértéke
 - Alakítható minimális telekterület

 - Szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
 - Területegység határa
 - Építési övezet határa
 - Építési vonal
 - Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)

 - Szabályozási szélesség
 - Védőtávolság
 - Változtatási tilalom alá eső területek határa
 - Utcaképi védelem
 - Műemléki jelentőségű terület határa

¹ A 10/2014.(V.7.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2014. június 1.

² Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

³ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

- 4 Telken belli kötelező védőfásítás

- (7) A szabályozási tervlapokon szereplő, előző pontban fel nem soroltak tájékoztató jelölések, melyek betartását jelen rendelet alapján előírni nem lehet. A helyi és tervezett műemléki védelemre vonatkozó szabályozási elemek, az előző pontban felsoroltak kivételével tájékoztató jellegűek, melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendelet fog intézkedni.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

2.§.

- (1) A város igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. Lakóterületek
- II. Vegyes területek
- III. Gazdasági területek
- IV. Különleges területek
- V. Üdülőterületek

Beépítésre nem szánt területek:

- VI. Közlekedési területek
- VII. Zöldterületek
- VIII. Erdőterületek
- IX. Mezőgazdasági területek
- X. Egyéb
- XI. ⁵ Különleges vízmű terület

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

- (8) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

2/A.§⁶

- (1) Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele az építésben érdekelt (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területfelhasználás megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a terület építésre alkalmassá tételében az érdekeltekkel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.
- (2) Ha a meglévő telek méretei nem felelnek meg az övezeti előírások szerint alakítható telek paramétereknek, akkor a telekméretet tovább nem csökkenthetők, de a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók. Ha a telket közterület szabályozás érinti, a visszamaradó telek az egyéb előírások alapján beépíthető, ellenkező esetben ki kell sajátítani.

⁴ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

⁵ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

⁶ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

- (3) Ha meglévő telket illetőleg épületet közterület alakítás érint, ami távlatban a telek vagy a rajta álló épület részben, vagy egészben történő megszüntetését eredményezi, és a visszamaradó telek önállóan már nem építhető be, - az igénybevételt megelőzően az építési tilalom alá eső területekre vonatkozó előírások szerint lehet építési munkát engedélyezni.
- (4) Az övezeti előírások szabályait az egyes létesítményekre vonatkozó sajátos előírásokkal és az ágazati szabályokkal együtt kell alkalmazni.

AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása

3.§.

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

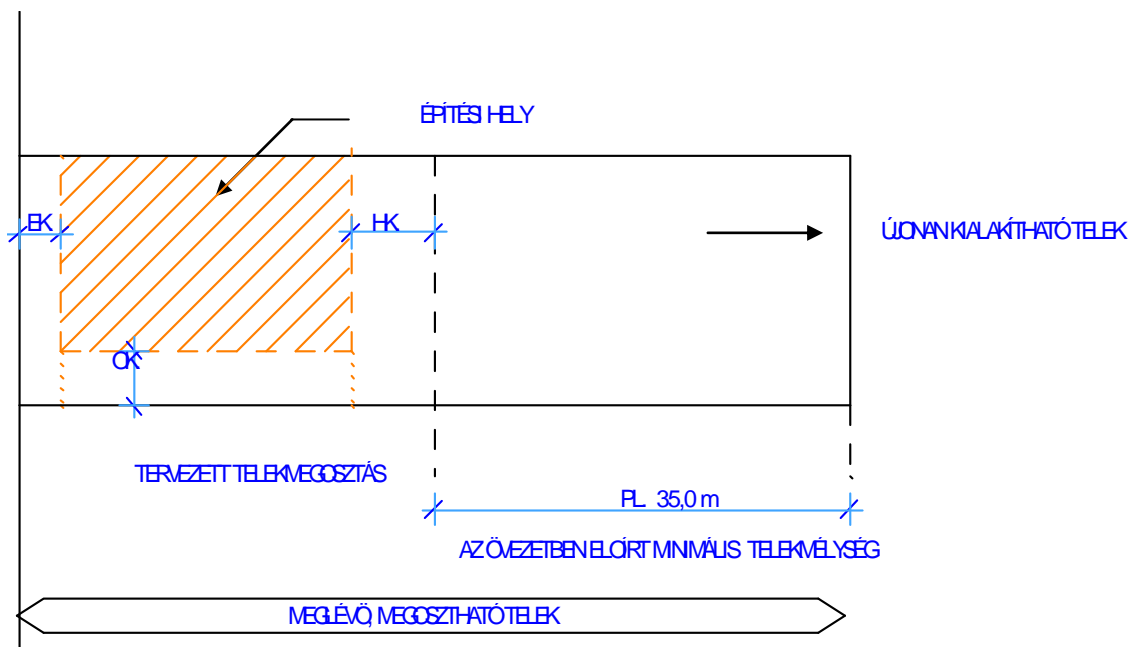
- KL-2 Kisvárosias lakóterület (belvárosi)
- KL-3 Kisvárosias lakóterület (általános)
- KEL-3 Kertvárosias lakóterület (általános)
- KEL-4 Kertvárosias lakóterület (nagytelkes)
- FL-3 Falusias lakóterület (középtelkes)
- FL-4 Falusias lakóterület (nagytelkes)

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

4.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al csökkenthető.
- (3) Azon lakótelkek esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
- (a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembevéve kell meghatározni.

- (b) A telek övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az övezetben előírt normatív számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.



- (4) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.
- (5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (6)⁷ A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.

A lakóterületek beépítésének általános előírásai

5.§.

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) Az építési telken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
- a fő funkciót jelentő épület szerves részeként

⁷ A 10/2014.(V.7.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen. E területet az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és a telek beépített területéhez kell hozzászámítani.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- (4) Az előkert méretét (3, 0 m vagy 5, 0 m) a szabályozási terv az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével határozza meg, két kategóriában
- a) Előkert nélküli beépítés
 - b) Előkertes beépítés.
(Az előkertek mérete az utcában jellemzően kialakult állapot figyelembevételével 3, 0-vagy 5, 0 méter. Újosztású utcák esetében Kisvárosias lakóterületen 3, 0 méter, falusias lakóterületen 5, 0 méter.)
- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani: Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter, tetőgerinc magassága pedig maximum 7,0 méter lehet.

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

6.§.

- (1) A közterület felől minden önálló lakótelek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsíáthajtó szabad szélessége és belmagassága minimum 3, 00 méter legyen.
- (2) Az oldalkertek minimális méretét jelen szabályzat építési övezetenként, eltérő módon határozza meg, a következők szerint:
- a) A „KL” kisvárosias lakóterületeken az oldalkertek minimális szélessége 4, 0 méter.
 - b) A „KEL” kertvárosias, és az „FL” falusias lakóterületeken az oldalkertek minimális szélessége 6, 0 méter.
- Ez az érték, abban az esetben 4, 0 méterig csökkenthető, ha a meglévő szomszédos épületektől mért előírás szerinti távolság és a 6, 0 m szélességű oldalkert biztosítása esetén, egy legalább 7, 0 méter szélességű épület nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható minimális telekterületet jelenti.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5 m mélységig, maximum 8, 0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (5) A KL, FL, KEL, TV övezetekben, létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek

alkalmazhatók. Utcai homlokzaton tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:

- (a) földszintes épület tetőhéjazatául cserép, pala, vagy (a védett utcák kivételével) bitumenes zsindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, vagy sötétszürke.
 - (b) Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, 25°-45° közötti dőlésszögű, illetve fémlemezfedés is alkalmazható.
- (6) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelek esetében, ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység és minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.
- (7) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
 - b) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.
 - c) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

KL-2 építési övezet
Kisvárosias lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel

7.§.

- (1) Az övezetbe a városközpont leginkább kisvárosias, oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítésű lakóterületei tartoznak.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres építmény magasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - Lakóépület
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
 - Igazgatási épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
 - Sportlétesítmény
 - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület
 - Szállóhely szolgáltató épület
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli.

- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló*	KL-2 HZ-Z	400	14	30	35	4,5-7,5

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be
- (7) Az övezetben alakítható minimális telekterület 400 m²
- (8) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

KL-3 építési övezet
Kisvárosias (általános) lakóterület oldalhatáron álló beépítéssel

8.§.

- (1) Az övezetbe a belvárost közvetlenül övező kisvárosias lakóterületek tartoznak. Azok, ahol igazi kisvárosias beépítés kialakítása kívánatos.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 4,5 méteres építménymagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület illetve, rendeltetési egység.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
 - Igazgatási épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Sportlétesítmény
 - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület
 - Szállóhely szolgáltató épület
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló.

- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló*	KL-3 O	400	14	30	35	4,5

- * Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.

A telek nagyságától függetlenül, a teljes telekterületet figyelembevéve számított 60 %-os beépíttség engedélyezhető saroktelkek esetében, amennyiben a rendeltetési egységek egy épületben, épületegyüttesben kerülnek elhelyezésre.

- (6) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

KEL-3 építési övezet
Kertvárosias (általános) lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel

9.§.

- (1) Az övezetbe tartozik, a településszerkezeti terven KL-3 területfelhasználásra jelölt valamennyi lakóterület
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 4,5 méteres építmény magasságot meg nem haladó épületek, elhelyezésére szolgál.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Üdülőépület
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
 - Igazgatási épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b.) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Sportlétesítmény
 - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület
 - Szállóhely szolgáltató épület
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel, jelen szabályzat 5.§.(4) bekezdése szerint.

- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló*	KEL-3 O	500	16	35	30	4,5

- * Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.

A telek nagyságától függetlenül, a teljes telekterületet figyelembevéve számított 60 %-os beépítettség csak saroktelken, teljes közművesítettség esetén engedélyezhető, mely esetben a rendeltetési egységeket egy épületben, épületegyüttesben kell elhelyezni.

- (6) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (8) Épületet az utcai telekhatártól 30 m-nél távolabb elhelyezni nem lehet, ezen kívül legalább 6,0 m hátsó kertet kell biztosítani.

KEL-4 építési övezet
Kertvárosias lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel

10.§.

- (1) Előírásai a KEL-3 Kertvárosias lakóterület előírásaival megegyeznek, azzal, hogy az annak (8.) pontjában szereplő korlátozások közül, a beépítés maximális mélység szabályozó előírás erre az övezetre nem vonatkozik.

FL-3 építési övezet
Falusias (középtelkes) lakóterület

11.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven FL-3 -al jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	FL-3 O	600	14	35	30	4,5

- * Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.
- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**FL-4 építési övezet
Falusias (nagytelkes) lakóterület**

12.§.

- (1) Az övezetbe a településszerkezeti terven FL-4 területfelhasználásra jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény

Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel.

- (4) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	FL-4 O	800	14	50	30	4,5

- * Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.

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

II. VEGYES TERÜLETEK

Általános előírások

13.§.⁸

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

Vt.: településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

Vt-1 Településközpont (többszintes) vegyes terület

Vt-2 Településközpont (földszintes-intenzív beépítésű) vegyes terület,

Vt-3 Településközpont (földszintes-általános) vegyes terület.

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:

a.) Az épületeket építési helyen belül a szabályozási vonalon (utcavonalon) kell előkert nélkül elhelyezni, az eltéréseket a szabályozási terv jelöli.

b.) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

⁸ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

- c.) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy építészeti megalkotott épület együttesben kell elhelyezni. Az átmenő telkek a közterületek mentén két önálló épülettel is beépíthetők.
 - d.) A telken belül az OTÉK 42. § (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani, vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen. A lakások kivételével az egyes rendeltetési egységekhez tartozó gépjárművek, amennyiben telken belül bizonyíthatóan nincs mód elhelyezésükre, a város parkoló rendelete alapján, közterületen is elhelyezhetők.
 - e.) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága minimum 3,00 méter legyen.
 - f.) Vt-1 építési övezetben a Fő utca és a kialakuló főtér mentén a földszinten közösségi, üzlet, kereskedelmi és vendéglátó, banki, valamint irodai funkciókat kell elhelyezni a homlokzatok megnyitásával. (Üvegezett portál, kirakat, stb. kialakításával).
 - g.) A vegyes területeken állattartó épületek nem helyezhetők el.
 - h.) A területen régészeti leletek előkerülése várható, ezért a szabályozási terven kijelölt régészeti nyilvántartásban szereplő területeken az örökségvédelmi hatóságot az engedélyezési eljárásba be kell vonni.
- (3) Az övezet városképformáló külön előírásai:
- a.) A Vt-jelű övezetekben létesülő épületek utcai homlokzatain csak helyben hagyományos homlokzati anyagok és színezés alkalmazhatók.
Ennek értelmében: földszintes épület tetőhéjazatául csak cserép, pala alkalmazható. Emeletes épületek esetében a fémlemez fedés alkalmazása is megengedett. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, vagy sötétszürke.
 - b.) Az épületeket 30° - 45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Ez alól kivételt képeznek a manzárd tetővel kialakított épületek 18° - 75° és a 18 méternél nagyobb fesztávolságot áthidaló tetőszerkezetű magastetős épületek 18° - 45° közötti tartományban előírt tető hajlásszögükkel. A manzárdtető létesítését, a szomszédos épületekhez és a városképhez való illeszkedés érdekében, az adott helyen városképi vizsgálattal kell igazolni.
 - c.) Többszintes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, kivételesen az előbbieken kívül, 18° - 45° közötti dőlésszögű tető, illetve fémlemezfedés is alkalmazható. Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20%-át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémlemizzel történő fedése megengedett.

**Vt-1, Vt-1x, Vt-1xx építési övezetek
Településközpont (többszintes) vegyes terület**

14. §⁹

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a.) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (Garázs, tároló épület.)
- b.) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése előkert nélküli, a Vt-1 és Vt-1xx övezetekben zártosú, a Vt-1x övezetben szabadonálló beépítési móddal.
- (4) ¹⁰ Az építési övezet telkeinek legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a táblázat szerint kell meghatározni.

építési övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
		legkisebb kialakítható területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		
Vt-1	Z	400	-	-	50,80*	7,5**
Vt-1x	SZ	400	-	-	50,80*	7,5**
Vt-1xx	Z	300	-	-	50,80*	7,5**

*: csak teljes közművesítettség esetén, és csak saroktelken engedélyezhető nagyobb beépíthetőség értéke.

** : az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (5) kialakítani, melybe a fásított parkolók területe 50%-ban beszámítható.
- (6) Az övezetet teljes közművesztettséggel kell ellátni.

⁹ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

¹⁰ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

2017. február 2.

Vt-2, Vt-2x építési övezetek
Településközpont (földszintes-intenzív beépítésű) vegyes terület

15. §¹¹

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) a.) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésszerű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (Garázs, tároló épület.)
 - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- b.) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése előkert nélküli a Vt-2 övezetben zárt-hézagosan zárt sorú, a Vt-2x, övezetben oldalhatáron álló. Amennyiben az épület funkciója igényli az Iskola utca-, Fő utca-Rákóczi utca közötti tömb sarok ingatlanjain, létesülő beépítés városképi illeszkedés igazolásával - részben vagy egészben az utcavonaltól hátra húzható, az épület és a közterület közti telekrészt közhasználatra át kell adni.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Övezeti jel	Beépítés módja	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség %	Építmények legkisebb-legnagyobb építmény-magassága (m)
		Legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Vt-2	Z-HZ	400	-	-	40, 60*	5,0**
Vt-2x	O	400	-	-	50	5,0**

* csak teljes közművesítettség esetén, és csak saroktelken engedélyezhető nagyobb beépíthetőség értéke.

** az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (5) Mivel a Vt-2 övezetben az épületek zárt sorúan ill. hézagosan zárt sorúan egyaránt elhelyezhetőek, a kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) keveredése érdekében a következő előírásokat is be kell tartani:
- Az utcavonaltól számított minimum 10,0 m maximum 12,0 méter mélységig tűzfal létesítése kötelező

- Az épület fenti mélységénél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani.
 - Hézagosan zárt sorú épület elhelyezése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.
 - Az utcafronti épületrész tetőgerincét az utcavonallal párhuzamosan kell megépíteni.
 - A szomszédos telkeken elhelyezett épületeket a homlozkattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni, vagy zárt sorúan összeépíteni.
- (6) A telek területének min. 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe 50%-ban beszámítható.
- (7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig közműpótló létesítése engedélyezhető, a közüzemi hálózat kiépülése utáni rákötési kötelezettséggel.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében (Vt-2x övezetben) a 18 méternél szélesebb, illetve saroktelkek esetében az épületek az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhetők.

Vt-3 építési övezet
Településközpont (általános) vegyes terület

16. §¹²

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

¹² A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

Övezeti jel	Beépítés módja	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség %	Építmények legkisebb-legnagyobb építmény-magassága (m)
		Legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Vt-3	O	400	14	-	40	5,0*

* az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

- (5) A telek területének min. 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe 50%-ban beszámítható.
- (6) A 18 méternél szélesebb, illetve saroktelkek esetében az épületek az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhetők.
- (7) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig közműpótló létesítése engedélyezhető, a közüzemi hálózat kiépülése utáni rákötési kötelezettséggel.”

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

17.§.

- (1) A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
 KG : Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 IG -1: Ipari gazdasági terület (lakóterületek közé ékelődő)
 IG -2: Ipari gazdasági terület (különálló iparterületen lévő)
 került kijelölésre.
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
 - A beépítési mód általában szabadonálló, de a KG-2 ipari gazdasági terület kivételével, ha az érintett utca jellemző beépítése ezt indokoltá, a telekadottságok és a tűztávolságok lehetővé teszik, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető.
 - A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
 - A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
 - ¹³ Építési telkeken belüli kötelező védőfásítást a szabályozási terven helyen jelölt helyen és mértékben kell kialakítani azzal, hogy:

¹³ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

- a védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából úttal megszakítható telkenként 1 személy és 1 gépjármű-bejáróval. Technológiával igazolt esetben további 1 kijáróval is megszakítható.
- gazdasági területen elhelyezhető lakóépület építése, bővítése céljából - amennyiben annak építési helye a védőfásításba esik – a védőfásítás megszakítható.
- a védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

KG-1 építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

18.§.

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep, raktáráruházak, stb.) elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Igazgatási és iroda épület
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	KG-1 SZ	1000	20	50	40	4,5

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

KG-2 építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

19.§.

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep, raktáráruházak, stb.) elhelyezésére szolgál.

- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - Igazgatási és iroda épület
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
 - Sportépítmény
- b.) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	KG-2 SZ	2000	20	50	40	6,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

IG-1 építési övezet
lakóterületek közé ékelődő „egyéb” ipari terület
20.§.

- (1) Az övezet a lakóterületek közé ékelődő gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben csak a szomszédos lakóterületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) A meglévő területeken kívül újabbak nem alakíthatók ki. Az ipari gazdasági tevékenység számára a rendezési terv ipari parkokat, önálló iparterületeket jelölt ki.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max homlokzat magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	IG-1 SZ	1000	20	50	40	6,0

- (5) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (6) A (3) bekezdésnek megfelelően a meglévő ipari területeken kívül újabb lakóterületek közé ékelődő ipari gazdasági területek nem alakíthatók ki. A meglévő telek rendezése, megosztása során a kialakuló telek méreteit jelen szabályzat előírásait alapulvéve kell meghatározni.
- (7) ¹⁴ Az Ipar u – 0595/5 hrsz telek – 0595/3 hrsz telek – 0595/4 hrsz telek – Kossuth u által határolt területen a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében a terület 10%-án kétszintes növényállomány alakítandó ki, mely beleszámítható a telekre előírt kötelező zöldfelület mértékébe.

IG-2 építési övezet
Ipari gazdasági terület (különálló iparterületen lévő)

21.§.

- (1) Az övezetbe a város összefüggő ipari területei, tervezett ipari parkjai tartoznak.
- (2) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges üzemek (pl.: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (3) Az ipari gazdasági terület minimális zöldterületi fedettsége 40 %.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módj	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	IG-2 SZ	2000	40	50	30	9,0

- (5) Egyedi telken az épületeket legalább 12,0 m előkerttel és az előírás szerinti építmények közötti távolságot betartva, de minimum 4,5 m oldalkerttel kell elhelyezni.

IG-3 építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület

22.§.

- (1) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) A Hortobágyi Nemzeti Park védőzónája (puffer zónája) területén lévő meglévő IG-3-jelű ipari gazdasági területeken jelen előírásokat kell alkalmazni. Újabb területek ilyen célú kialakítása csak a rendezési terv módosításával lehetséges

¹⁴ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	IG-3	2000	20	50	35	6,0

A táblázatban jelölt minimális alakítható telekméret a meglévő telkek megosztása, telekalakítása, bővítése esetén alkalmazható.

- (4) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

23.§.

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

- SP Sportolási célú terület
- ST Strandfürdő és kiszolgáló létesítményeinek területe.
- TEM Temető terület (kegyeleti parkok, emlékparkok területe)
- H Folyékony és szilárd hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület
- B Bányaterület (Anyaglelőhely, építési területek rendezéséhez.)
- AP-1: Ökológiai Akva- park területe
- AP-2: Akva- park idegenforgalmi hasznosítású terület
- IPK Intézmények parkosított környezetben - különleges terület
- IDH Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

- Kmü-1 ¹⁵ Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Kmü-2 ¹⁶ Különleges mezőgazdasági üzemi terület nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül
- Kvh ¹⁷ Különleges terület - vágóhíd

**„SP” építési övezet
Sportolási célú terület**

24.§.

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket önkormányzati szakmai tervtanácson kell bemutatni.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 - c.) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
 - c.) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter

**„ST” építési övezet
Strandfürdő és kiszolgáló létesítményeinek területe**

25. §.¹⁸

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható strand- és gyógyfürdő, valamint kapcsolódó létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
 - strand- és gyógyfürdő építményei,
 - kemping,
 - szálláshely épületek (szálló- gyógyszálló, motel, panzió, üdülő)
 - a személyzet és a tulajdonos számára szolgáló lakások,
 - kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek,
 - gyógyászati, egészségügyi és szociális épületek,
 - sportolási, pihenési célú építmények.,
 - a fentiekben felsorolt rendeltetési egységek működtetéséhez szükséges igazgatási épületek.

¹⁵ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2017. február 2.

¹⁶ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2017. február 2.

¹⁷ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2017. február 2.

¹⁸ A 26/2003.(XII. 18.) KT. számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2003. december 18.

- a fentiekben felsorolt rendeltetési egységek működtetéséhez, fenntartásához, karbantartásához szükséges tároló és kiszolgáló épületek.
 - a terület rendeltetéséhez szükséges közmű és közlekedési építmények.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 c.) Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha.
 d.)A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter, azzal a kikötéssel, hogy a fürdőtomb nyugati határán, a csatlakozó meglévő üdülőterület szélétől számított 50 méteren belül a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke 5,0 méter.
- (4) Az előírás szerint szükséges gépjárműparkolókat az övezeten belül, az építési telken, vagy a külön ilyen célra kialakított telken szükséges elhelyezni.
- (5) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízhálózat kiépítéséig helyi tisztítóberendezés, vagy zárt szennyvíztároló létesítése megengedett.
- (6) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket, amennyiben az önkormányzat működteti, önkormányzati szakmai tervtanácson kell bemutatni.”

**„TEM” építési övezet
 Temető területe**

26.§.

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 c.) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
 c) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (5) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.
 A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

**H -jelű övezet
 Folyékony és szilárd hulladék kezelésére, elhelyezésére
 szolgáló területek**

27.§.

- (1) A települési kommunális létesítmények elhelyezésére,(folyékony és szilárd hulladék elhelyezésére, kezelésére) szolgáló területek. A konkrét felhasználási célt a településszerkezeti terv elhatározásaival összhangban kell megvalósítani.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban

B –jelű övezet
Bányaterület-(anyaglerőhely, építési területek rendezéséhez)

28.§.

- (1) A szabályozási tervben anyaglerőhelyként felhasználható területeket a szabályozási terv tünteti fel. A területek jelzett célú felhasználása csak a szükséges hatósági engedélyek beszerzése, a kutúrált és biztonságos működéshez szükséges feltételek megteremtése (a terület bekerítése, a megközelítéséhez szolgáló megfelelő minőségű út kiépítése) esetén lehetséges.
- (2) A működés megkezdésének feltétele, hogy a terület „kimerülését” követő hasznosítás, rekultiválás módja előzetesen meghatározásra kerüljön, a végrehajtás költségeit a tulajdonos, mint utólagos kötelezettséget magára vállalja.

„AP-1” övezet
Akva- park területe

29.§.

- (1) Az övezet a Morotva Természetvédelmi terület és a 3315 sz. Tiszafüredi út mellett kialakítani tervezett Ökológiai park területe.
- (2) A területen nagyobb méretű vízfelület, szigetcsoportok, szárazulatok alakíthatók ki. A tájra jellemző növény és állatvilág telepítése, oktatásra is alkalmas bemutatása, a határos védett területet nem zavaró idegenforgalmi hasznosítás megengedett.
- (3) A teljes terület max. 5 %-os beépítettsége mellett lehet építményeket elhelyezni, Szabadonálló beépítési móddal, max. 4,5 méteres építménymagassággal, a hagyományos népi építkezéshez igazodó építészeti megoldással és anyagokkal, a teljes területre vonatkozóan elkészített engedélyezési terv alapján.
- (4) Az övezetben 5 hektárnál kisebb telket alakítani nem lehet.

**„AP-2” övezet
Akva- park területe**

30.§.

- (1) Az övezet a „Tuka” volt kendergyári telep, halgazdaság területére került kidolgozásra.
- (2) A területen a halgazdasághoz kapcsolódó építmények, valamint a tájhoz és a környezet adottságaihoz illeszkedő idegenforgalmi építmények (szálláshelyek és szórakoztató létesítmények) pihenő és sportlétesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket a teljes terület max. 10 %-os beépítettsége mellett, szabadonállóan, max. 4,5 méteres építménymagassággal lehet elhelyezni. Minimálisan 1 ha telekterület alakítható.

¹⁹30/A. § „Kmü-1”

Különleges mezőgazdasági üzemi terület

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági állattartó telep, terménytároló elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) állattartó épület: istálló, szén és gazdálkodást szolgáló egyéb épület, építmény
 - b) terménytárolást szolgáló épület: pajta, szén
 - c) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, épülettömegenként legfeljebb 2 lakóegységgel.
- (3) Építési telkeken belüli kötelező védőfásítást a szabályozási terven helyen jelölt helyen és mértékben háromszintes növényállománnyal kell kialakítani azzal, hogy:
 - a lakóterületek felé eső telekhatáron a háromszintes növényállomány úgy alakítandó, hogy abból a cserjeszint örökzöld cserje legyen.
 - a védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából úttal megszakítható telkenként 1 személy és 1 gépjármű-bejáróval. Technológiával igazolt esetben 1 kijáróval is megszakítható.
 - a területen elhelyezhető lakóépület építése, bővítése céljából - amennyiben annak építési helye a védőfásításba esik – a védőfásítás megszakítható.
 - a védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Építési övezet		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	jele	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya
különleges terület	mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	SZ	30%	6,0	50%*

*: 10%-a kétszintes növényállománnyal alakítandó ki.

- (4) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.

²⁰30/B. § „Kmü-2”

Különleges mezőgazdasági üzemi terület nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági gép- és terménytároló, valamint a használó, tulajdonos, személyzet számára szolgáló lakóépület elhelyezésére szolgál. Állattartás céljára szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) terménytároló és mezőgazdasági géptárolás számára szolgáló épület, építmény
 - b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, épülettömegenként legfeljebb 2 lakóegységgel.

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Építési övezet		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	jele	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya
különleges terület	mezőgazdasági üzemi nagyüzemi állattartó tevékenység nélkül	Kmü-2	SZ	40%	6,0	30%

- (3) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.
- (4) Amennyiben a termény- illetve géptároló épület építési telke közvetlenül lakóterülethez kapcsolódik, úgy a lakóterület védelme biztosítása érdekében a lakóterület felé eső telekhatáron 2,0 méter magasságban tömör kerítést kell létesíteni.

²¹30/C. § „Kvh”

Különleges vágóhíd terület

- (1) Különleges vágóhíd terület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - élelmiszeripari feldolgozó üzem-vágóhíd, valamint a funkcióhoz kapcsolódó tároló építmény, épület.

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Építési övezet		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	jele	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya
különleges terület	vágóhíd terület	Kvh	SZ	40%	6,0	30%*

*: a zöldfelület 20%-a kétszintes növényállománnyal alakítandó ki.

²⁰ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

²¹ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

- (3) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.

**„IDH” övezet
Idegenforgalmi hasznosítású, különleges terület**

31.§.

- (1) Az övezet a Nagymajori Kastély és parkja, valamint a 3315 sz. főközlekedési út mellett kijelölt fejlesztési terület szabályozására került kidolgozásra.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 15 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7,5 méteres építménymagassággal.
- (4) Az alakítható telek minimális területe 1 hektár.

**„IPK” övezet
Intézmények parkosított környezetben, különleges terület**

32.§.

- (1) Az övezet a településközpontban található, jelenlegi pihenő és sport terület e célra kijelölt részének speciális szabályozása érdekében került kidolgozásra, olyan területre, ahol az intézményeket laza beépítéssel, zöld környezetben szabad csak elhelyezni.
- (2) A területen oktatási, egészségügyi, egyházi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, pihenő és sportlétesítmények helyezhetők el.
- (3) Az alakítható telek minimális területe 2 hektár.
- (4) Az épületeket Szabadonálló beépítési móddal, max. 7,5 m építmény magassággal kell elhelyezni, a telek max. 25 %-os beépítettsége mellett.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

V. ÜDÜLŐTERÜLETEK

Általános előírások

33.§.

- (1) A város igazgatási területén üdülési, pihenési célokat szolgáló építmények elhelyezése céljából, üdülőterületi övezetek kerültek kijelölésre, a következők szerint:

HÜ-1	Hétfégi házas üdülőterület (Tiszaparti üdülő- horgász terület)
ÜÜ- 2	Üdülőházas üdülőterület (Meglévő aprótelkes)
ÜÜ-1	Üdülőházas üdülőterület (Megvalósításra tervezett)

- (2) Az üdülőterületen állattartó épület, nem helyezhető el. Ez alól kivételt, az ÜÜ-1 övezet szabályozási tervben külön e célra kijelölt, területei jelentenek, ahol lovas turizmus célját szolgáló lóistálló létesíthető.
- (3) ²²Hatályát veszti.

**²³33/A. §
„ÜÜ-1”**

Üdülőházas üdülőterület

- (1) Az üdülőházas üdülőterületen („ÜÜ-1”) olyan üdülőépületek, turisztikai szálláshelyek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az üdülőházas üdülőterületen („ÜÜ-1”) csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.
- (3) „ÜÜ-1” jelű üdülőházas üdülőterületek építési övezeti paraméterei

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Építési övezet		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	jele	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya
Üdülő	üdülőházas	ÜÜ-1	SZ	30%	6,5	40%

Kialakítható legkisebb telekterület-méret: 900 m².

Beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: részleges.

Terepszint alatti építmények a közművek és építményeik kivételével nem helyezhetők el.

- (4) A szabályozási terven és annak jelmagyarázatában az „ÜÜ-1” jelű üdülőházas üdülőterületeken feltüntetett építési övezeti mutatók -beépítési módot, beépítettség megengedett legnagyobb mértékét (beépítési %), megengedett legnagyobb építménymagasságot, kialakítható legkisebb telekterület-méret - nem vehetők figyelembe, ezeket a HÉSZ adott építési övezeti jelhez tartozó előírása szabályozza.

**HÜ-1 építési övezet
Hétvégiházás üdülőterület
(Tiszaparti üdülő-horgász területek építési övezete)**

34.§.

- (1) A Tisza partján kialakított 7666/3 – 7666/162 hrsz- okon kiosztott telkek területére került kidolgozásra.
- (2) Az övezetben elhelyezhető egy egységes üdülőépület, és a terület rendeltetésével összhangban lévő, azt szolgáló építmények, valamint a sportolás építményei.

²² A 21/2017.(VII. 12.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. július 13.

²³ A 21/2017.(VII. 12.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:
rendelkezései a már folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

2017. július 13..

- (3) A telkek területéből 10 m széles sávot árvízvédelmi célra beépítetlenül kell hagyni.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max. építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Építhető max nettó alapter. m ²	
Szabadonálló	HÜ-1 Sz	200	7	25	25	5,5
Oldalhatáronálló	HÜ-1 O	120	7	17	25	5,5
Ikresített	HÜ-1 lkr	100	6	17	25	5,5

- (5) Az övezetben az előbbieken túlmenően, a következő előírásokat kell megtartani:
- A földszinti padlóvonal az útkoronához viszonyítva min. 2,6 m (mértékadó árvízszint 93,5 mBf)
 - A tetőgerinc max. magassága 8,5 m
 - A tető hajlásszöge 37°-tól 42°-ig terjedhet.
 - A terasz max. területe 10 m², mely az épülettől max. 2 méterre nyúlhat ki.
 - Az épületet oszlopokon állóan kell kialakítani, körbekeríteni nem lehet.
 - Az épületben kialakítható helyiségek:
 - 1 db lakó- pihenőtér max. 12 m²
 - 1 db főzőfülke max. 6 m²
 - 1 db vizesblokk (WC, zuhanyzó) max. 7 m²
 - Az épület tetőterét beépíteni nem lehet
 - Az épület csak ideiglenes tartózkodásra használható
- (6)
- Az építmények közötti megfelelő távolság biztosítása érdekében, az előkerteket változó mélységben kell kialakítani, „sakktabla” beépítés elérése érdekében.
 - min. 3 m
 - min. 15 m
 - A két épület között távolság merőlegesen mérve min. 6 m
 - A közös oldalhatárra épített (iker) épületeket nem feltétlenül egy időben, de azonos építési paraméterekkel, és megjelenéssel kell megépíteni.
- (7) A telkekre vonatkozó egyéb előírások:
- A telket sem kerítéssel, sem sövényel körbekeríteni nem lehet.
 - A területre lefolyást gátló növényzet nem telepíthető.
 - Az árvízvédelmi célra fenntartott 10 m-es sávban a meglévő növényzetet, fákat kivágni tilos.
- (8) A területen keletkező hulladékot kijelölt tárolókban kell elhelyezni. A Tisza partján a telekvégek folytatásában egyéni csónakkikötő nem létesíthető. Az építési engedély kérelemhez a TIVIZIG szakhatósági állásfoglalása szükséges.

- (9) A tulajdonosok árvízkar, jégkar, talajvízszint emelkedés miatti kártérítési igénnyel nem léphetnek fel.

**ÜÜ-2 építési övezet
Üdülőházas üdülőterület
(Meglévő aprótelkes üdülőterület)**

35.§.

- (1) A meglévő aprótelkes, nagyjából már beépített üdülőterület szabályozásaként került kidolgozásra.
- (2) Az OTÉK 22.§.-nak megfelelően, az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek méretük, felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (3) A kijelölt övezet kialakult telkei adottságnak tekintendők, újabb telkek nem oszthatók, telekalakítás nem engedélyezhető.
- (4) A telkek beépítése során betartandó szabályok:
- a) A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 m.
 - b) Egy telken csak egy épület építhető
 - c) Az állattartás nem megengedett
 - d) Az övezetben legalább részleges közművesítettség szükséges.
 - e) Az épületeket oldalhatáronállóan kell elhelyezni.

VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai

36.§.

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

KÖ-1	Közlekedési terület – közúti
KÖ-2	Közlekedési terület – kötöttpályás (vasúti)
KÖ-3	Közlekedési terület – gyalogos övezet ²⁴

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

ORSZÁGOS MELLÉKÚT	30 M
- 3315 sz. út (külterületi szakasza)	
- 3316 sz. út (külterületi szakasza)	

²⁴ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2009. augusztus 27.

- 3307 sz. út (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 22,0 M

- Bocskai utca, Fő utca
- Erzsébet utca, Kossuth utca 74-94.

HELYI GYŰJTŐÚT 20 M

- Zátony I. utca 14-től Zátony III. utcáig tartó szakasza
- Zátony I. utca 14. Szám és Bocskai utca közötti terv. út
- Zátony III. utca 13. számú telekvégtől induló és a távlatban kiépülő üdülőterület mögött a hajókikötőig vezető út.

HELYI GYŰJTŐÚT 18 M

- Tavasz utca, Temető utca
- Iskola utca
- Kossuth utca 11-74 sz. közötti szakasza, valamint a városháza mögött a Fő utcáig vezetően tervezett új utcaszakasz²⁵
- Zátony utca, Ürgés út, Ültetés út
Külterületi fő dűlőutak esetén 16 m
Kiszolgáló utak esetén 12 m
Kerékpárút esetén 3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló :
-közlekedési létesítmények
-közművek és hírközlési létesítmények
- (4) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.
- (5)²⁶ KÖ-3 -jelű gyalogos övezet:
- A gyalogos zóna a városközpont területén került kijelölésre, a szabályozási terven lehatárolt területeken, sétány, gyalogos tér, üzletutca formájában.
 - Az övezetben a gyalogos terület köztárgyain építményein kívül, legfeljebb a terület 3%-os beépítettségével elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület, a köztér funkciójához kapcsolódó egyéb építmény. (szobor, reklámpítmény, köztéri óra, harangláb, stb.)
 - Az övezet közterületei geodéziai felmérés alapján a meglévő épületek bejáratait, meglévő növényzetet, köztárgyakat is tartalmazó alaptérképen készülő a megértéshez és kivitelezéshez szükséges min M_1:250 léptékű, - egy nagyobb, összefüggő területre készített - megfelelő részletettségű, a burkolatokat, tereptárgyakat, köztárgyakat, közmű tartozékokat, felépítményeket, lámpaoszlopokat, stb. és a telepítendő növényzetet is tartalmazó egységes terv alapján alakíthatók ki.

VII. ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások

²⁵ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

²⁶ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

37.§.

- (1) A város területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján, a belterületen:
 „KP” Közpark
 Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

**Z-1 övezet
 Közparkok területe**

38.§.

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
 Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
 - vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

VIII. ERDŐ TERÜLETEK

Általános előírások**39.§.**

- (1) A város igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
- E-1 védelmi célú erdő
 - E-2 egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő
 - E-3 gazdasági célú erdő
- övezetek kerültek megkülönböztetésre.

**E-1 övezet
 Védelmi rendeltetésű erdők**

40.§.

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épület nem helyezhetők el.

E-2 övezet
Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők

41.§.

- (1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

E-3 övezet
Gazdasági erdők

42.§.

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

43.§.

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

M-1	kertgazdálkodásra szolgáló terület
M-1a	kertgazdálkodásra szolgáló terület (építési lehetőséggel)
M-2/L	döntően gyep, legelő művelésű terület (tanyás térség)
M-2/SZ	döntően szántó művelésű terület (tanyás térség)
M-3/L	döntően gyep, legelő művelésű terület (majorlétesítési tilalommal)
M-3/SZ	döntően szántó művelésű terület (majorlétesítési tilalommal)
²⁷ M-3/SZ*	döntően szántó művelésű terület
M-4	Hortobágyi Nemzeti Park területe (zónabeosztás, jelen rendelet 42.§. szerint.
M-5	„Morotva” természetvédelmi terület
M-6	„Borsodi Sík” Tájvédelmi körzet területe

- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

²⁷ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

M-1 övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület

44.§.

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban a Tisza árterületén (a védőgát folyó felőli oldalán belül) zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben építményt elhelyezni, a telekterület max.3%-os beépítettsége mellett szabad.
- (3) Az övezetben a kertgazdálkodás célját és az időszakos pihenést, kikapcsolódást szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) a) Az épületek elhelyezése Szabadonálló
b) az alakítandó telek minimális méretei: - szélessége: 10,0 m
- mélység: 30,0 m
- területe: 720,0 m
- (5) Az övezetben az előbbieken túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:
 - földszinti padlóvonal az útkoronához viszonyítva min. 2,6 m (mértékadó árvízszint 93,5 mBf)
 - Az épületet lábakon kell elhelyezni
 - Az épület max. homlokzatmagassága 5,5 m
 - Az épület max. gerincmagassága: + 8,5 m
 - Az épület bruttó alapterülete az 50 m²-t akkor sem haladhatja meg, ha a telek területének 3 %-os maximális beépíthetősége ezt egyébként lehetővé tenné.
 - Terasz az épülettől max: 2 méterre nyúlhat ki, alapterülete a 10 métert nem haladhatja meg.
 - A tetőtér beépíthető.
 - Az épület lábakon álló részét körbekeríteni nem lehet.
 - Az épületek közötti minimális tűztávolság 6,0 m.
- (6) Az építési engedély kérelemhez a TIVIZIG szakhatósági állásfoglalását is csatolni szükséges.
- (7) A tulajdonosok árvíz, jégkár, talajvízszint emelkedés miatt kártérítési igényel nem lépetnek fel. Kártérítési igény vízgazdálkodási érdekből történő bontás esetén sem érvényesíthető.

M-1a övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület

45.§.

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, és nem a Tisza védőgát folyó felőli oldalán találhatók.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince).Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.

- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

M-2/Sz övezet
Mezőgazdasági terület- tanya térség/jellemzően szántó műveléssel

46.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás 39.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 6000 m² (0,6 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Hortobágyi nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.
- (5) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:
- a) A szükséges közműellátás biztosítása:
 - Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
 - Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
 - A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.
 - b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton
 - c) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.
 - d) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.

M-2/L övezet
Mezőgazdasági terület- tanya térség/jellemzően legelő-gyep műveléssel

47.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a gyeperő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el.
- (3) Épületeket jelen előírás 39.§.(3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek maximum 1,5 %-ot foglalhatnak el. Az épületek, tömbösített formában helyezendőek el.
- (4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat 39.§(3) előírásaival összhangban, valamint a Hortobágyi nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetőek el.
- (5) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:
 - a) A szükséges közműellátás biztosítása:
 - Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
 - Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
 - A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.
 - b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton
 - c.) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.
 - d) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.

M-3/Sz övezet
Mezőgazdasági terület-védő zónában/jellemzően szántó műveléssel

48.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető, és a természetvédelmi terület közelsége miatt, szigorúbb szabályozás kidolgozása vált szükségessé. A szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetőek el, a Hortobágyi nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával.
- (3) Épületeket jelen előírás 39.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 6000 m² (0,6 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek maximum 1,5 %-ot foglalhatnak el.
- (4) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és középfeszültségű elektromos távvezetékek, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevétele mellett.

- Helyi érdekeltségű utak, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezetékek etében.

²⁸48/A. §

„M-3/SZ*”

Mezőgazdasági terület-védő zónában/jellemzően szántó műveléssel - kiegészített előírásokkal

- (1) A területre az „M-3/SZ” HÉSZ övezeti előírások vonatkoznak az alábbi eltérésekkel:
Ahol a szabályozási terv „M-3/SZ*” övezetet jelöl:
- a területen birtokközpont kialakítható.
 - a területen megújuló energiaforrás építményei elhelyezhetők.
 - a területen biogáz üzem elhelyezhető.
 - mezőgazdasági tárolással kapcsolatos technológiai építmények esetén (pl. siló) a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke: 20 méter.

M-3/L övezet

Mezőgazdasági terület-védő zónában/jellemzően legelő- gyepek műveléssel

49.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető, és a természetvédelmi terület közelsége miatt, szigorúbb szabályozás kidolgozása vált szükségessé. A gyepek, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el, a Hortobágyi nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával.
- (3) Épületeket jelen előírás 39.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 3 ha nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
- (4) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és középfeszültségű elektromos távvezetékek, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevételével.
 - Helyi érdekeltségű utak, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezetékek etében.

MG-4 övezet

Hortobágyi Nemzeti Park Természetvédelmi Terület

50.§.

- (1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló Nemzeti Park területén területet felhasználni, földrésztletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.

²⁸ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2017. február 2.

- (2) A Hortobágyi Nemzeti Park területére a nemzetközi előírásoknak megfelelő zónabeosztás került bevezetésre, a következők szerint.

M-4/A	Természetes állapotú zóna (Kezelés és bármilyen emberi aktivitás nélküli, természetes állapotú zóna)
M-4/B1	Természetközeli állapotú zóna (Kezelt természetközeli állapotú zóna, extenzív hagyományos területhasználattal, javarészt szikes gyepek.)
M-4/B2	Halastavak és erdőtelepítések elsősorban természetvédelmi, védett faj megőrzési célzattal.
M-4/B3	Védett terület intenzív agrárterülete.
M-4/C	Védett területi szántók és a turizmus kiemelt területei kevesebb korlátozással.
„D”	Pufferzóna a védett területek körül. (Tiszacsege teljes közigazgatási területe ebbe a védőzónába tartozik, így az emiatt szükséges intézkedések az övezeti előírásokba kerültek beépítésre, vagy azokat a HNP mint engedélyezésben résztvevő szakhatóság, a törvény felhatalmazása alapján külön érvényesítheti.)

- (3) A területen folytatandó tevékenységgel, vagy minden fajta beavatkozással kapcsolatosan a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság engedélyének beszerzése szükséges.

X. EGYÉB TERÜLETEK

VT-1, VT-2 övezetek Vízgazdálkodási területek

51.§.

- (1) VT-1 -jelű övezetbe tartozik a Tisza, annak partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával.
- (2) VT-2 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

XI. TARTALÉK TERÜLETEK

M-3/T, M-1a/T, övezetek

52.§.

- (1) A város távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területeket a településszerkezeti terv, így a szabályozási terv is tartalék területként jelöli, a következők szerint:

- a.) M-1a/T Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosításként kertgazdálkodásra jelölve.)
- b.) M-3/T Tartalék kertvárosias, illetve tartalék üdülőterület (átmeneti hasznosításként általános mezőgazdasági területként való hasznosításra jelölve.)

(2) A tartalék területeken építményt elhelyezni nem lehet.

XII. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az építészeti környezet védelme

53.§.

- (1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.
- a) A település műemléki védelem alatt álló épületei:
- Zsellérház (Óvoda utca 26. Sz. alatti, 1833-ban épült lakóház, jelenleg falumúzeum.)
 - Református templom (XIII. sz-ban átalakított barokk stílusú épület, mely középkori épület maradványait rejti magában.)
 - Nagymajori kastély és gazdasági épület (A XVIII.- XIX. Század fordulóján épült vadászkastély. Alápincézett földszint+2 emeletes, tetőteres. Szerény homlokzati kiképzésű copf stílusú épület.)
- b) Természetvédelmi területek:
- Hortobágyi Nemzeti Park (Az 1850/1972. OTOH sz. határozata alapján Országos Természetvédelmi Terület. Az ország első nemzeti parkjaként került védelem alá. A Világörökség része.
 - Nagy- Morotva („Szentély”- típusú holtág.)
 - „Kácsa sziget”
- (2)²⁹ Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:
- a) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter, ill. a településrendezési terv örökségvédelmi hatástanulmánya alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kötıtségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke. A szabályozási tervben védettségre jelölt épületeket a védelemre irányuló kezdeményezésnek kell tekinteni.
- b) Védett építmény környezetének minősül a helyi épített örökség védelemről szóló rendeletben, műemlék épület estében a szabályozási tervben a védett építmény érvényesülése céljából lehatárolt terület, általános esetben a védett építmény és telke és a vele határos telkek, abban az esetben is, ha azt egyébként közterület választja el. Védett építmény környezetében csak úgy lehet építeni, hogy az a védett épület érvényesülését ne gátolja,
- c) Védett épületek tatarozását, belső átalakítását, bővítését, homlokzati felújítását, tetőfedését, festését érintő minden munka építési engedély köteles, még akkor is, ha egyébként nem lenne az. Az épület tömege megőrzendő.
- A homlokzatokat is érintő átalakításnál, nyílászárók cseréjénél, portálok kialakításánál, felújításánál az eredeti állapot korhű helyreállítására kell törekedni.

²⁹ A 10/2009.(VIII.27.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

2009. augusztus 27.

- d) A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen, földmunkával járó építési tevékenység engedélyezése során az örökségvédelmi szakhatóság megkeresése szükséges. Ha a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.
- e) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az örökségvédelmi törvény 24. § foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell az örökségvédelmi hatóságot.”

XIII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK

54.§

- (1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom rendelendő (rendelhető) el.
- a.) Változtatási tilalom, a beépítés szabályait részleteiben kidolgozó szabályozási terv elkészültéig:
- Az városközpont átépítésének részletes szabályit kidolgozó és meghatározó külön szabályozási terv elkészítéséig az Sz-2 jelű Szabályozási terven körülhatárolt terület.
 - Az Sz-2 jelű Szabályozási terven továbbtervezésre jelölt üdülőterületek.
- (2) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. Előírásait kell alapul venni.
- (3) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be.
- A Rákóczi- Temető- Fő utca közötti tömbben tervezett oktatási központ megvalósítása érdekében.
 - Az Iskola utca- Óvoda utca- Fő utca közötti tömbben tervezett kereskedelmi centrum megvalósítása érdekében.
 - A Kossuth utca- Báthory utca között tervezett skanzen kialakítása érdekében

XIV. KÖRNYEZETVÉDELMI RENDELKEZÉSEK

55. §

Felszín alatti vizek védelme

A város SZ-1 jelű szabályozási terven jelölt területe a vízbázisok védelmét biztosító hidrogeológiai védőidomon belül helyezkedik el. A sérülékeny vízbázis területén "A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelmét szolgáló a 123/1997.(VII.18.)Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.

A város közigazgatási területe IV/2 vízminőségvédelmi területi kategóriába tartozik.

- (1) A város belterületén tilos a szennyvizek szikkasztása. A közüzemi hálózattal ellátatlan területeken átmenetileg (a közüzemi hálózat kiépüléséig) megengedett a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, szippantással ürített közműpótlók használata.
- (2) Meglévő szennyvízcsatorna-hálózat esetén a meglévő kibocsátók esetében az önkormányzat (a közműpótló további használatának beszüntetésével) rákötési kötelezettséget ír elő.
- (3) Szennyvíz-hálózattal ellátott területen új létesítményt (kibocsátót) tervezni, megvalósítani és üzemeltetni csak a hálózatra való rákötéssel lehet.
- (4) Fentiekén túlmenően szennyvizet elhelyezni csak a kiépített hálózatban, vagy a szennyvíztisztító telepen lehet. Így tilos kutakba szennyvizet belevezetni, kútban hulladékot elhelyezni.
- (5) A város belterületén az ásott kutak megszüntetésére az önkormányzat kötelezést ír elő. A bármilyen okból felhagyott kutakat vízzáró módon tömedékelni kell.
- (6) A város közigazgatási területén vízkivételi hely (talajvíz-, vagy mélyfúrású kút) csak vízjogi engedély alapján létesíthető.

56. §

Felszíni vizek védelme

- (1) A közcatornákba vezetett vízminőség vonatkozásában a 34/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 4/1984-es OVH rend. minőségi paramétereit kell biztosítani a kibocsátóknak.
- (2) Tisztítatlan szennyvíz a 48.§ 1-5. pont szerint helyezhető el, közvetlenül élővíz befogadóba vezetni tilos. Az élővízbe vezetett tisztított szennyvizek minőségének (a felszíni vizek, vízfolyások vízminőségének védelme érdekében) ki kell elégíteni a 33/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 3/1984-es OVH r. minőségi követelményeit.
- (3) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a városi szennyvíz-tisztítómű tisztítási technológiáját (végső állapotként) III. rendű tisztítási fokozatúvá kell fejleszteni.

- (4) A Tisza folyó, a Berzsenyes csatorna, az Árkus - ér, valamint a Nyugati főcsatorna és egyéb öntöző-csatornákat, vízfolyásokat, tavakat természetes, vagy természetközeli környezetben kell tartani. Biztosítani kell a Vízügyi törvényben meghatározott vízügyi kezelői sávot. A partszakaszok területhasználatában a természetvédelmi hatóság és a természetvédelmi törvény (1996. LIII. Törv.) előírásait kell érvényesíteni.

57. §

Talajvédelem

- (1) A termőföld védelmét az 1994. évi LV. Törvény alapján kell biztosítani. Művelési ág változást csak a törvényben előírtak betartásával lehet végrehajtani.
- (2) A talaj termőrétegének védelmi követelményeit az MSZ 21476 szabvány szerint kell megvalósítani.
- (3) Az ásványvagyon védelme érdekében az illegális anyagnyerési helyeket meg kell szüntetni, a roncsolt területeket rekultiválni kell. Geológiai ásványi anyag kitermelést csak legális, (az 1993. évi XLVIII. Bányászati törvény alapján) engedélyezett bányatelken szabad folytatni. (A közigazgatási területen csak prognosztikus ásványianyag-nyerőhely került megjelölésre a szabályozási tervlapon!)
- (4) A bel-, és külterületen folytatott állattartás során gyűjtött alom, híg-, és szilárd trágya tárolása felhasználásig a talaj és felszíni vizek szennyeződésének teljes kizárásával történhet.
- (5) A városi környezet köztisztasága érdekében a helyi Környezetvédelmi rendelet, valamint a Hulladékgazdálkodási rendeletben foglaltakat kell betartani.

58. §

Levegőtisztaság- védelem

- (1) A belterületet levegőtisztaság szerinti övezetekre való felosztását az önkormányzat jelen rendeletben határozza meg:

Kiemelten védett:

- A Hortobágyi Nemzeti Park (HNP) területe.
- A Morotva Természetvédelmi terület.
- A Kácsa Sziget Természetvédelmi terület
- A Borsodi Mezőség Tájvédelmi Környezet részét képező Tiszaparti területek.

"Védett II." kategóriába tartozik:

- A Délkeleti iparterület és tartalékterülete,

"Védett I." kategóriába tartozik:

a város kiemelten védett és védett I. kategóriába nem tartozó területei.

- (2) A levegőtisztasági kategóriákra megállapított levegőminőségi határértékek komponensenkénti értékeit a 21/1986.(VI.2.)MT r., a 4/1986.(VI.2.)OKTH rendelkezés, valamint az 5/1990.(XII.6.)NM r. (mint immissziós h.é.) alapján az MSZ 21854-1990 szabvány állapítja meg.
- (3) A légszennyező forrás bejelentése és a határértékek betartása a Kibocsátó kötelessége, ellenőrzése az illetékes I. fokú környezetvédelmi hatóság feladata.
- (4) A levegőtisztaság védelmével és a hulladékgazdálkodással is kapcsolatos települési hulladékégetést a város külön rendeletben szabályozza.
- (5) A hőenergia-előállítás során alkalmazandó fűtőanyagokra vonatkozóan
- A város vezetékes gázzal ellátott térségeiben az önkormányzat fogyasztói rákötési kötelezettséget írhat elő.
 - Tilos műanyag, gumi, textil, és veszélyes hulladékok égetése.
 - Növényi hulladékokat, fűrészport csak az előírásoknak megfelelő tüzelőberendezésekben szabad égetni. Ennek engedélyezése a Környezetvédelmi Felügyelőség hatásköre.
- (6) Tarlóégetés, növényi hulladékok égetése esetén a Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás szakhatósági állásfoglalását kell kérni. Az egyetértő állásfoglalás hiányában az égetésre irányuló kérelmet meg kell tagadni.

59. §

Zaj- és rezgésvédelem

A város belterülete a terület-felhasználási övezeteknek megfelelő zajvédelmi övezetekre tagolódik. Az egyes övezetekben érvényes építésből, üzemi tevékenységből és közlekedésből származó zaj-, és rezgésterhelések megengedett egyenértékű A- hangnyomásszintjeit a jelenleg érvényben lévő 4/1984(I.23.)EüM r. zajvédelmi rendelete írja elő.

Az érvényben lévő zajvédelmi besorolások alapján:

1. Csendes (Z1) övezetbe tartoznak:

- az oktatási, nevelési intézmények területei,
- a forgalomtól elzárt területek (fürdő, temető, kegyeleti park, pihenőpark),
- belterületi védett természeti terület.

Az övezeten belüli zajterhelési határértékeket a rendelet 1. sorszámhoz tartozó területi funkciója alapján kell érvényesíteni.

2. Iparterület (Z4) kategóriába tartozik:

- Délkeleti iparterület,
- az ipari-gazdasági fejlesztési területek.

Az övezeten belüli zajterhelési határértékeket a rendelet 4. sorszámhoz tartozó területi funkciója alapján kell érvényesíteni.

3. Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel (Z2) területi kategóriába tartozik:

- a város egyéb belterülete.

Az övezeten belüli zajterhelési határértékeket a rendelet 2. sorszámhoz tartozó területi funkciója alapján kell érvényesíteni.

60. § Lakóépületek zajvédelme

- (1) A lakóépületek csendigényes funkcióinak védelmét általánosságban az alábbi zajvédelmi megoldásokkal kell biztosítani:
- Csendigényes épületfunkció, helyiség, tevékenység zajforrás irányába való tájolását, elhelyezését kerülni kell. Kialakult állapotoknál utólagos zajvédelmi megoldások (épületakusztikai védelem, funkcionális átrendezés) alkalmazásával kell számolni.
 - A fokozott zajvédelmi igényű épületeknél (előkert nélküli épületek, nagy forgalmú városi utak környezetében lévő épületek, oktatási, nevelési, pihenési célú épület) zajvédelme elsődlegesen:
 - a védendő funkciók megfelelő, zajvédelmi igényű tájolása,
 - az építéstervezéskor a várható zajszintnek megfelelő épületakusztikai méretezés, (hangszigetelt falszerkezet és nyílászárók),
 - előkertes beépítésnél az utcai kerítés zajvédelmi célú kialakítása,
 - a zavart helyiségek funkcióváltása, amely kiváltja a csendigényes funkciót.

61. § Ipari és raktárterületek zajvédelmi előírásai

- (1) Az üzemek, raktározási területek üzemeltetését úgy kell végezni, hogy az előírt zajterhelési határértékek teljesüljenek. A zajkibocsátással járó tevékenységek várható terheléseit újaknál a tervezés, engedélyezés során, meglévőeknél utólagosan kell bemutatni, illetve zajvédelmi tervkészítéssel kell az előírt határértékeket biztosítani.
- A telephelyekre vonatkozó kibocsátási határértékek megállapítását a 12/1983. (V.12.)MT rendelet értelmében az I. fokú környezetvédelmi hatóságtól meg kell kérni.
- (2) Az ipari és raktárterületeken úgy kell a létesítményeket elhelyezni, hogy a szomszédos lakóterületek felé az előírt határértékek teljesüljenek.

- (3) Amennyiben az iparterületen lakó, vagy intézményi funkció is létesül a területi kategóriára megállapított határértékeknek a védendő épület homlokzata előtt 2 m-re kijelölt észlelési ponton kell teljesülnie.

62. § Védőtávolságok

A területen kijelölt védőtávolsággal működtethető tevékenységek:

- *Szennyvíztelep*: a technológiai korszerűsítését követően a kijelölt védőtávolság 300 m.
- *Állattartó telepek*: egyedileg javasolt védőtávolsággal határolandók le.
- *Vonalas létesítmények*: (út, vízfolyás, energiavezetékek) védőövezetét, védőtávolságait a mindenkor érvényben lévő vonatkozó szabályok, és előírások alapján kell biztosítani.
- *A vízkivételi művek*: általánosságban a 123/1997.(VII.18.)Korm. r. alapján: a belső védőövezet 10 m, a külső védőövezet 100 m.
A hidrogeológiai védőidom az Sz-1 tervlapon került feltüntetésre.

XV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

63.§.

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2001. november 01. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg az 5/1992.(II.26.) Önk. Sz. rendelettel jóváhagyott Általános Rendezési Terv és Építési Szabályzat hatályát veszti.

Tiszacsege, 2001. november 01.

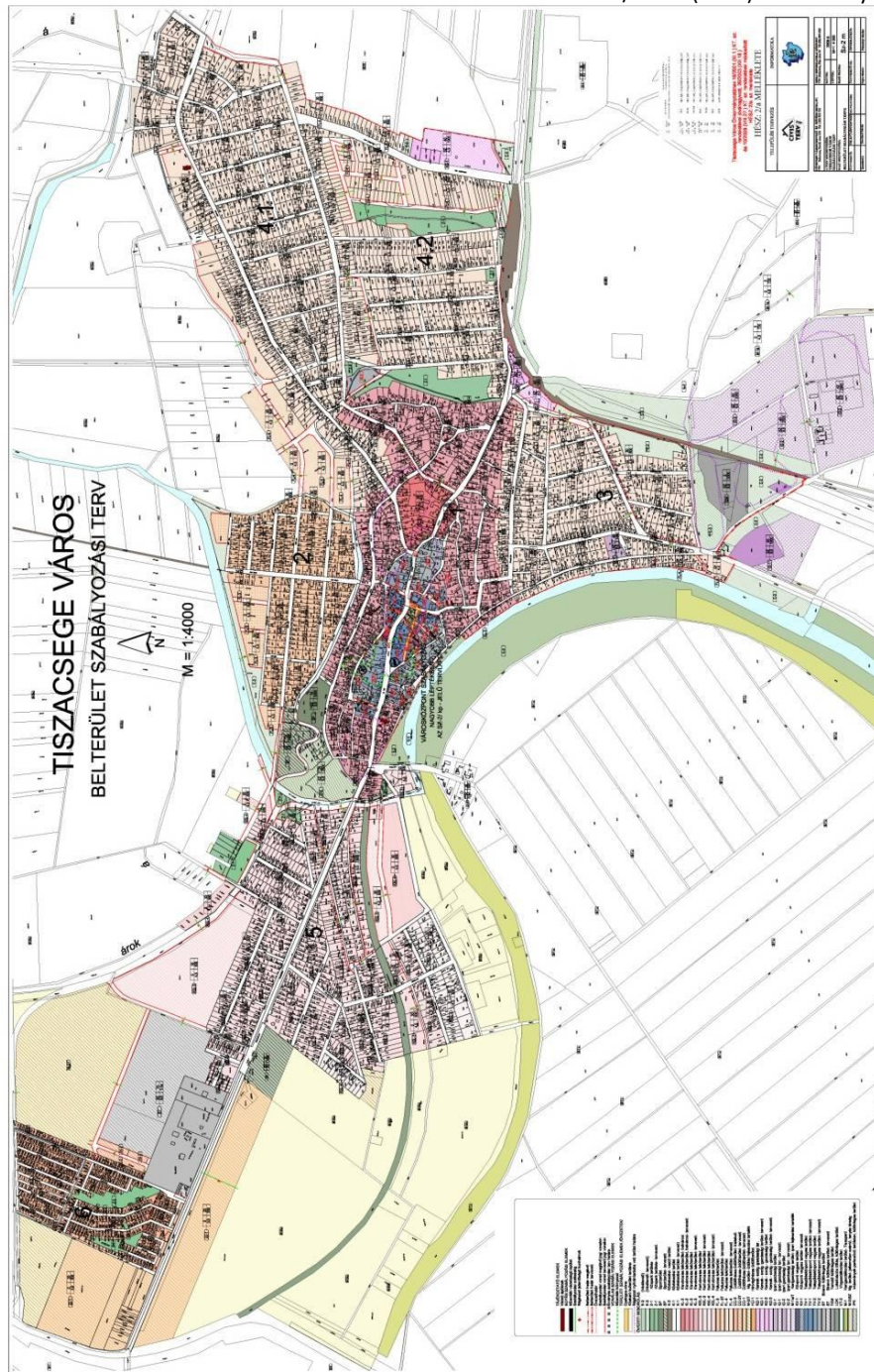
Németh József sk.
polgármester

Hajdúné dr. Vámosi Margit sk.
aljegyző



³⁰ A 10/2014. (V.7.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2014. június 1.

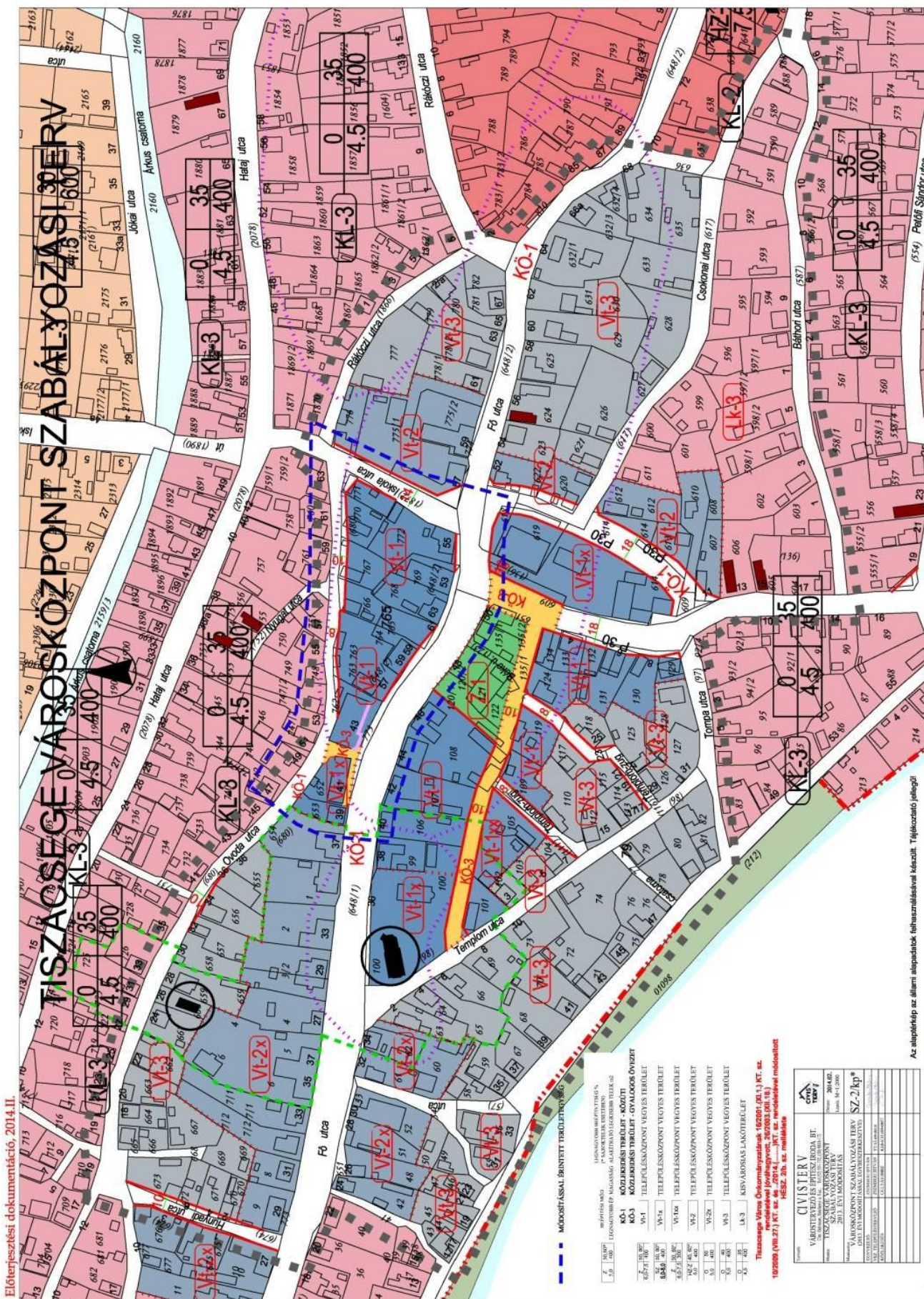
³¹ Az 1/2017. (I.18.) számú rendelettel módosítva a 0634/5. hrsz.-ú út – 0631/19. hrsz. telek – 0634/7. hrsz. telek – 3315. hrsz.-ú Kossuth u. által határolt tervezési területre vonatkozóan, melyre a 6. melléklet szerinti külterületi szabályozási terv (tervszáma: Sz-1.2; dátum: 2016. 10. hó) érvényes hatálybalépésének időpontja: 2017. február 2.



³² A 10/2014.(V.7.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja: 2014. június 1.

³³ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel módosítva az

- Árkus-ér – Kazinczy u. – Iskola u. által határolt területre (tervszám: Sz-2.2.)
 - Árkus-ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt területre (tervszám: Sz-2.3.)
 - Ipar utca – 0595/5. hrsz.-ú telek – 0595/3. hrsz.-ú telek – 0595/4. hrsz.-ú telek – Kossuth utca által határolt területre (tervszám: Sz-2.4.)
 - Árkus-ér – Bocskai utca – Bárórész utca - 01066. hrsz. út – 2813. hrsz. telek - 2814. hrsz. telek - Ültetés I. utca – 2831. hrsz. telek –Bárórész utca – 2833. hrsz. telek – 01071. hrsz. árvízvédelmi töltés (lokalizációs vonal) által határolt területre (tervszám: Sz-2.5.)
 - Óvoda utca – Iskola utca – Tompa utca – Templom utca által határolt területre (tervszám: Sz-2.6.)
- vonatkozóan, melyekre a 7-11. sz. melléklet szerinti belterületi szabályozási tervek (melyek dátumai: 2016. 10. hó) érvényesek hatálybalépésének időpontja: 2017. február 2.



³⁴ A 10/2014. (V. 7.) számú rendelettel módosított szövegrész hatálybalépésének időpontja:

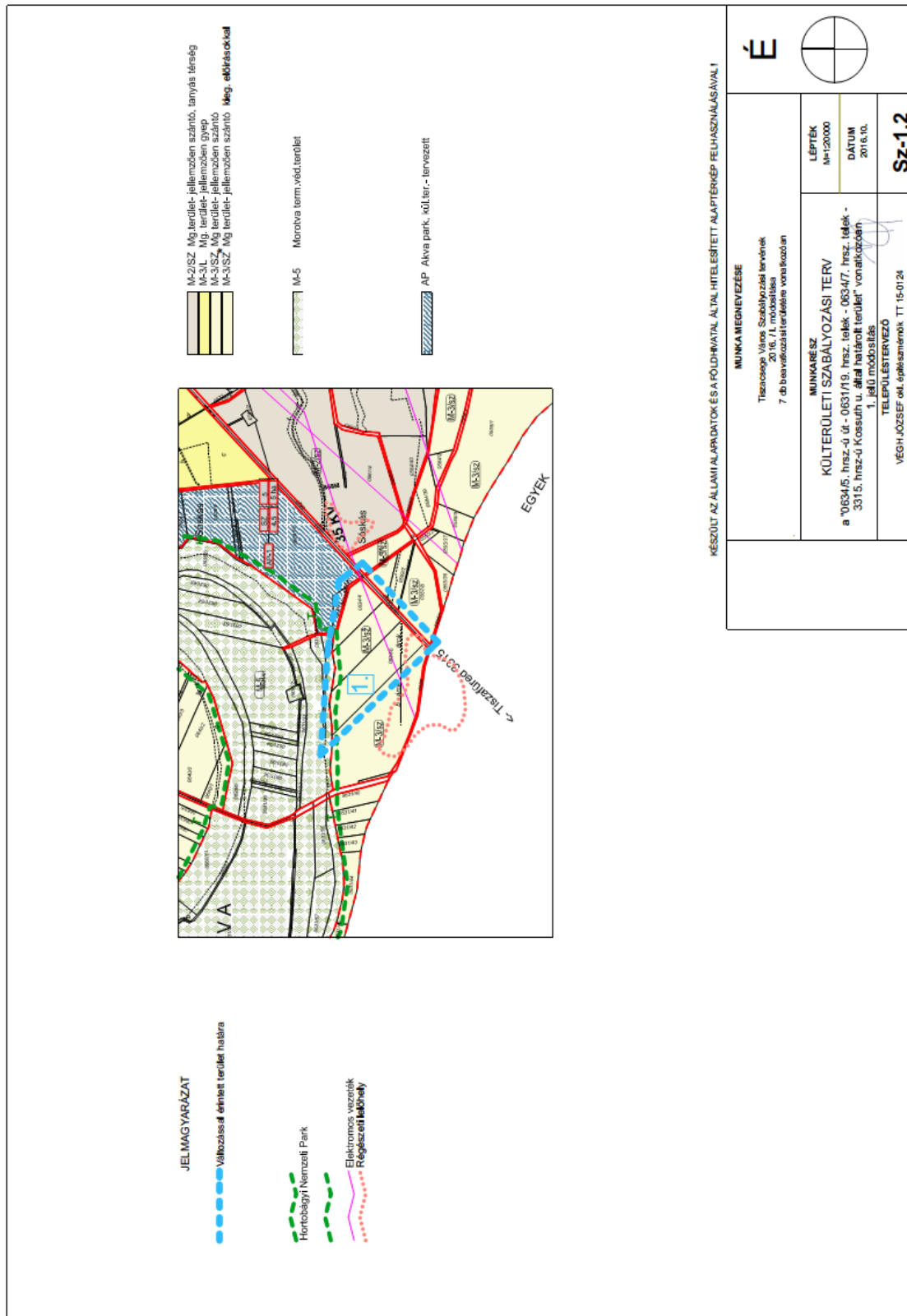
2014. június 1.

Településközpont (többszintes) vegyes terület

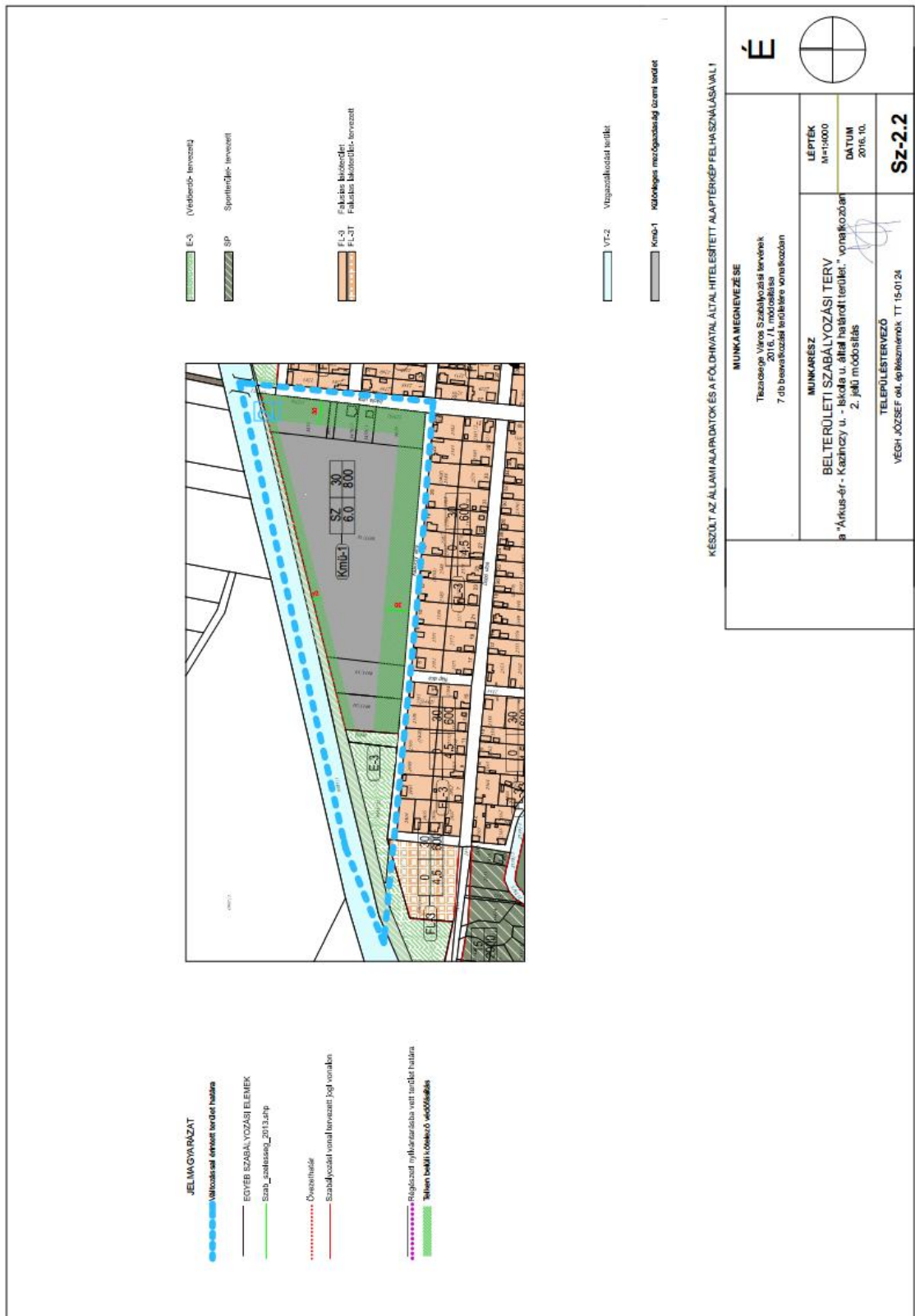
	A	B	C			D	E
1	Övezeti jel	Beépítés módja	Az alakítható telek			Legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb/legnagyobb építménymagasság (m)
2			legkisebb kialakítható területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		
3	Vt-1	Z	400	-	-	50, 80*	6,0 - 7,5**
4	Vt-1x	SZ	400	-	-	50, 80*	5,0 - 8,0**
5	Vt-1xx	Z	300	-	-	50, 80*	6,0 - 7,5**

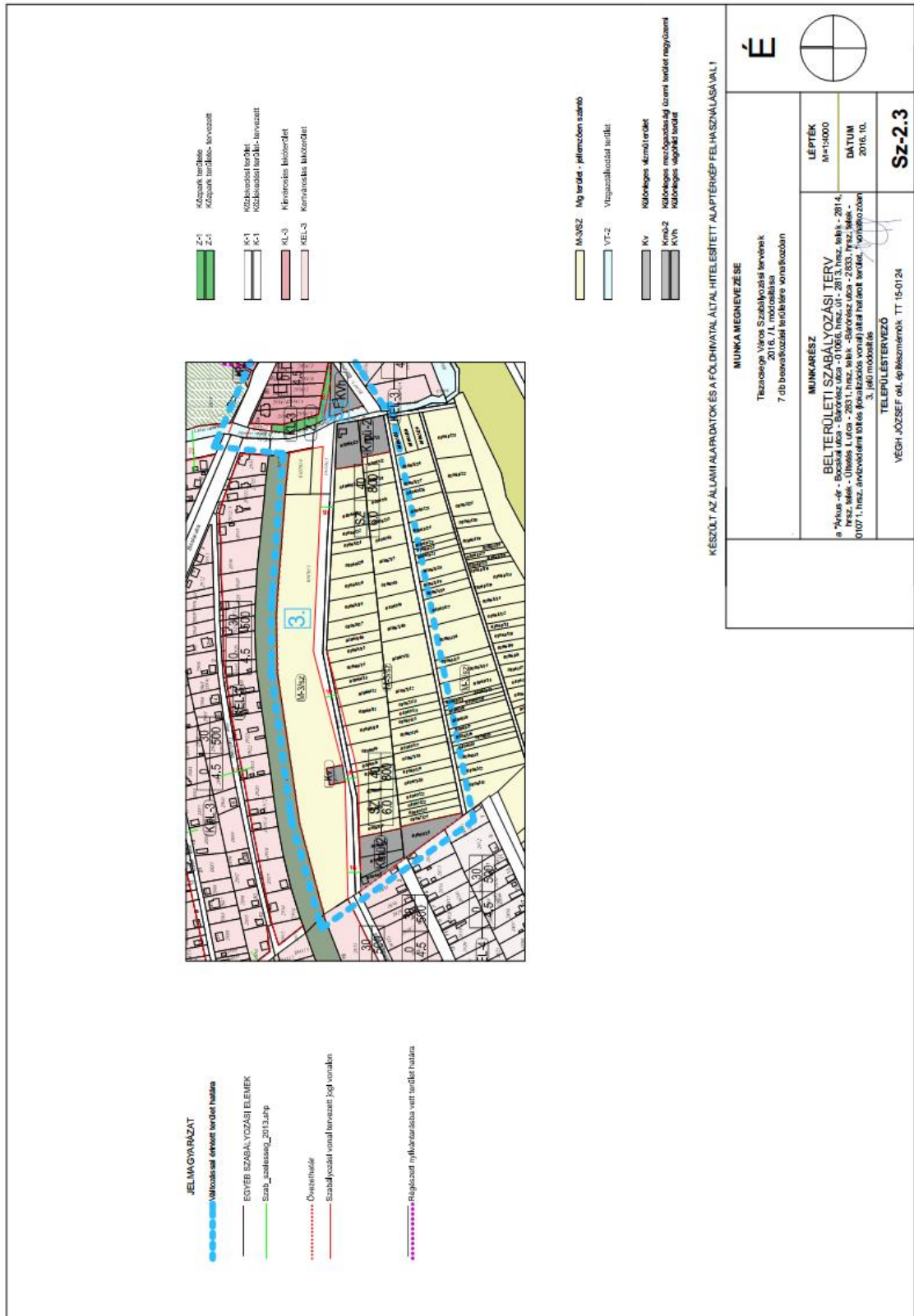
* Csak teljes közművesítettség esetén, és csak saroktelken engedélyezhető nagyobb beépíthetőség értéke.

** Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.



³⁷ Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel jóváhagyott melléklet hatálybalépésének időpontja:





39 Az 1/2017.(I.18.) számú rendelettel jóváhagyott melléklet hatálybalépésének időpontja:

