

**Tiszacsege Város Önkormányzata Polgármesterének
7/2021. (IV.29.) önkormányzati rendelete
a Tiszacsege Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
16/2001. (XI.01.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szeli Zoltán, Tiszacsege Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62.§. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42/A. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal végső véleményének kikérésével Tiszacsege Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetértésével a következőket rendelem el:

1.§

Tiszacsege Város Önkormányzat Képviselő-testületének Tiszacsege Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2001. (XI.1.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ -a alcíme és (1), (2) és (3) bekezdés előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) E rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Tiszacsege Város közigazgatási területére terjed ki.*
- (2) A Rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak, illetve a hatályos helyi rendeletek előírásainak betartásával lehet.*
- (3) Az OTÉK előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint Tiszacsege Város településképezet védelméről szóló 26/2017. (XI.6.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni."*

2. §

A Rendelet 2/A.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"2/A. § (3)

- a) Közterület szélesítéssel érintett telekrészen meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető, új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető, új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető.
- b) A szabályozási terven jelölt helyen a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.
- c) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, abban az esetben a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni."

3. §

A Rendelet 4.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

"4. §

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) az országos előírások és a HÉSZ 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, amelyeket szabályozási vonal érint, 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 építési övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembevéve kell meghatározni.
 - (b) A telek építési övezetben előírt maximális beépíthetőségét, az építési övezetben előírt normatív számítás alapján, a minimálisan még kialakítható új telek területe nélkül kell kiszámítani.
 - (c) A (3) (a)-(b) pontokban leírt telekmegosztás kialakításánál a 16. melléklet 1. ábráját figyelembe kell venni."
- (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) Telekhatárrendezés 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) A szabályozási terven meghatározott azonos területfelhasználásba tartozó két telek között kijelölt építési övezethatár szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár legfeljebb 5,0 méter mértékig úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület méret egyik telek esetén se csökkenjen az adott építési övezetben előírt legkisebb alakítható telekterület, telekszélesség, telekmélység alá."

4. §

A Rendelet 5.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

"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:

- a) a fő funkciót jelentő épület részeként vagy*
- b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy*
- c) gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen.*

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala a rendezett csatlakozó terepszinttől 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(4) Az előkert mérete:

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 építménymagasságra vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építménymagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet."

5. §

A Rendelet 6.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"6. § (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiathajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3, 00 méter legyen."

6. §

A Rendelet 6.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"6. § (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 épületelhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység és minimum 4,0 m oldalkert biztosításával."

7. §

A Rendelet 6.§ (7) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"6.§ (7) a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK 1. számú melléklet fogalom-meghatározás 123. pontja tartalmazza."

8. §

A Rendelet 8. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"8.§ (4) Az építési övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló."

9. §

A Rendelet 9. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"9. § (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 engedélyezhető, mely esetben a rendeltetési egységeket egy épületben, épületegyüttesben kell elhelyezni."

10. §

A Rendelet 11. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"11. § (4) Az építési övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel."

11. §

A Rendelet 12. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"12. § (3) b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Kézműipari épület
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény

Az építési övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel."

12. §

A Rendelet 14. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"14. § (4) 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 a saroktelken engedélyezhető nagyobb beépíthetőség értéke.*

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

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

13. §

A Rendelet 14. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"14. (6) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - külön jogszabálynak megfelelő – egyedi szennyvíztisztító

kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - külön jogszabály szerint kialakított – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet."

14. §

A Rendelet 15. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"15. § (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 építménymagassága (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 a saroktelken engedélyezhető nagyobb beépíthetőség értéke.*

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

15. §

A Rendelet 15. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"15. § (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 telekmélységig 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 homlokzattal szervesen összeépített, legalább 3,0 m magas kapuépítmény, homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni, vagy zárt sorúan összeépíteni."*

16. §

A Rendelet 15. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"15. § (7) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - külön jogszabálynak megfelelő – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - külön jogszabály szerint kialakított – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet."

17. §

A Rendelet 16. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"16. § (7) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - külön jogszabálynak megfelelő – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - külön jogszabály szerint kialakított – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet."

18. §

A Rendelet 17. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"17. § (2) c) A teljes közművesítettség kialakítása kötelező."

19. §

A Rendelet 22. § 4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"22. § 4. Védőterületen belül e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni."

20. §

A Rendelet 48. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"48. § (2) Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el, a vonatkozó jogszabályok betartása mellett."

21. §

A Rendelet 49. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"49. § (2) Az övezetben csak a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el, a vonatkozó jogszabályok betartása mellett."

22.§

A Rendelet 55.§-a alcíme és előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

*"55. §
Vizek védelme*

- (1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell fenntartani, illetve kiépíteni.*
- (2) Az összegyűjtött csapadékvizek a befogadóba csak tisztán, vagy a vízjogi vagy a környezetvédelmi engedélyben előírt minőségben vezethető. A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.*
- (3) Hidrogeológiai "B" védőövezet határán belül tilos a terület használata során erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása, veszélyes hulladéklerakó létesítése, egyéb ipari szennyvíz szikkasztás, hígtrágya és trágyalé leürítés.*
- (4) Vízbázis védőterületen a felszíni vizek védelme érdekében a vízelvezető árkok vízelvezető képességét folyamatosan fenn kell tartani, abba pangó víz, szemét és egyéb szennyező anyag nem kerülhet be.*
- (5) A vízbázis védőidomának felszíni vetületén csak olyan tevékenység végzésére kialakított építmény helyezhető el az övezeti, építési övezeti és vonatkozó jogszabályok betartása mellett, amely nem teszi lehetetlenné a terület felszínalatti vizeinek mennyiségi és minőségi megóvását.*
- (6) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során hígtrágya és trágyalé, szennyvíz, tisztított szennyvíz, szennyvíziszap, valamint egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő felhasználása tilos. Szerves és műtrágya tárolására építményt, műtárgyat létesíteni tilos.*
- (7) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során tilos növényvédő szert tárolására, növényvédőszer raktározására építményt, műtárgyat létesíteni.*
- (8) A vízfolyások védőtávolsága, vízfelületek kezelősávja az SZT jelöltek, amennyiben nem jelölt, abban az esetben a külön jogszabály szerinti érték."*

23.§

A Rendelet 57.§-a alcíme és előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

*"57. §
Termőföld- és talaj védelme*

A terület használat során a termőföld védelme és a talajvédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint kell eljárni."

24.§

A Rendelet 58.§-a alcíme és előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

"58. §
Levegővédelem

A terület használat során a levegővédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos országos és helyi jogszabályok szerint kell eljárni."

25.§

A Rendelet 59.§-a alcíme és előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

"59. §
Zaj- és rezgés elleni védelem

(1) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni."

26. §

A Rendelet a 16. melléklettel kiegészül a jelen rendelet 1. melléklete szerint.

27. §

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 1. § (5) bekezdése, 6. § (3) bekezdése, 13. § (2) bekezdés h) pontja, 26. § (4) bekezdése, 27. §, 28. § (2) bekezdése, 34. § (8) bekezdése, 35. § (4) bekezdés c) pontja, 44. § (6) bekezdése, 46. § (5) bekezdés c) és d) pontjai, továbbá az 54. §, 56. §, 61. § (3) bekezdése.

Tiszacsege, 2021. április hó 28. nap

Szeli Zoltán s.k.
polgármester

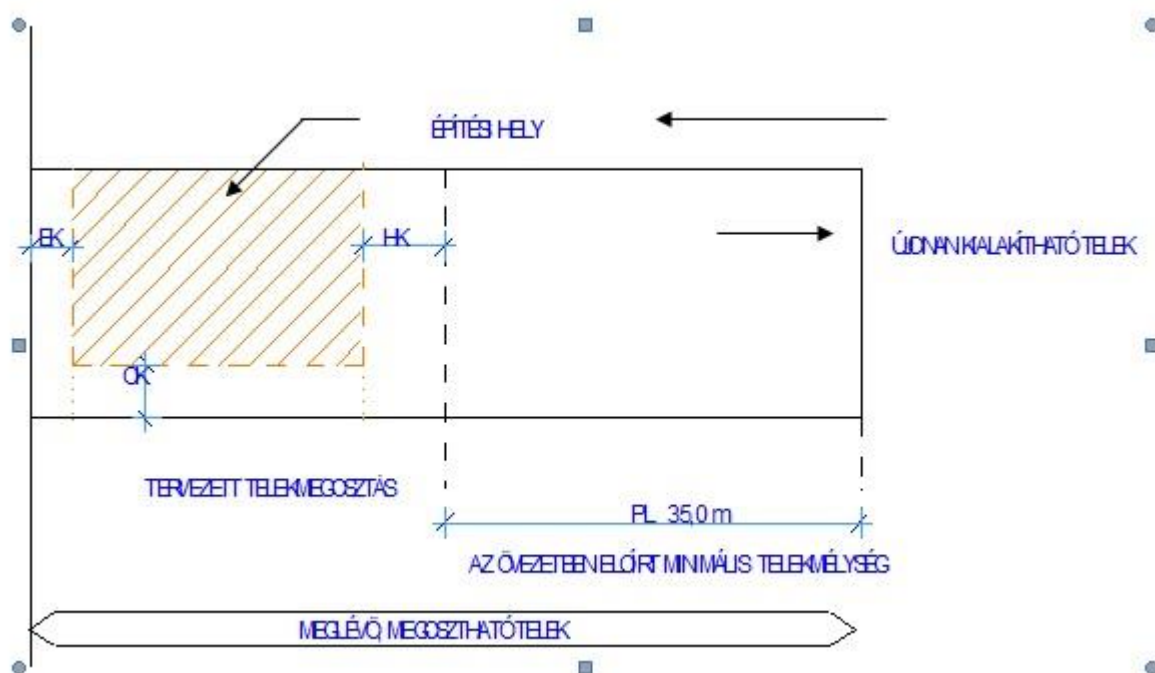
Dr. Lajter Zoltán s.k.
mb. jegyző
hatósági irodavezető

Kihirdetési záradék:

Az önkormányzati rendelet kihirdetése 2021. április hónap 29. napján Tiszacsege Város Önkormányzata hirdető tábláján történő kifüggesztéssel és a www.tiszacsege.hu oldalon történő közzététellel megtörtént.

Dr. Lajter Zoltán s.k.
mb. jegyző
hatósági irodavezető

1. számú melléklet a 7/2021. (IV.29.) önkormányzati rendelethez



1. ábra: telekmegosztás kialakítása szabályozási vonallal érintett építési telek esetén