

Tuzsér Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2014 (I.13.) rendelete
Hatályos: 2024.12.20

Tuzsér nagyközség szabályozási tervéről és a helyi építési szabályzatról

Tuzsér nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján - figyelemmel a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltakra - a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

- a) Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
- b) Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- c) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,
- d) Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal,
- e) Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,
- f) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- g) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal – Földügyi Osztály,
- h) Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
- i) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság,
- j) Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság,
- k) Záhony Rendőrkapitányság – Rendészeti Osztály – Közlekedésrendészeti Alosztály,
- l) Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság,
- m) Nemzeti- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Igazgatóság,
- n) Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv,
- o) a szomszédos települések: Tiszabezdéd, Komoró, Zemplénagárd Községek Önkormányzatai és Mándok város Önkormányzata,

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Tuzsér nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

(2)¹ Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezetvédelmének általános szabályairól szóló törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, illetve a T – 2 jelű Települési Térségen kívüli területek Szabályozási Terve, a T-3 jelű Települési Térségterületének Szabályozási Terve, továbbá

¹ Az 1. § (2) bekezdése a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 25.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 1. § (2) bekezdése a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VII. 17.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- a) a T-2m és T-3m jelű T-02/2018 munkaszámú szabályozási fedvénytervek,
- b) a T-2m/A-B jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvényterv,
- c) a T-2m/C jelű T-10/2023 munkaszámú szabályozási fedvényterv és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

Értelmező rendelkezések

2. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a) Egyedi telek: Az egyedi telek egy, esetenként több főépület önálló elhelyezésére szolgál.
- b) Közös udvar: A közös udvar olyan kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek külön tulajdonban álló épület részére kialakított önálló ingatlan nyilvántartási, helyrajzi számmal rendelkező földrészletet tartalmaznak, és az önálló, külön nyilvántartott rendeltetési egységek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.
- c) Melléképület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
- d) Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett funkciók elhelyezésére szolgál.
- e) Kismélységű telek: A kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, mely esetenként szabálytalan alakú, és a telekmélysége kisebb, mint 25 méter
- f) Átmenő telek: Az átmenő telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek megközelítési lehetősége a tömbön belüli elhelyezkedéséből adódóan két közútról is biztosítható.
- g) Tájba illesztés: A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező antropogén eredetű változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése, a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése.
- h) Épületek esetében, valamint telekalakításkor a természeti és művi elemek összhangjának megteremtése érdekében leginkább az adott tájban történelmileg kialakult hagyományokat célszerű figyelembe venni. Jellemző lehet a telek alakja, az építmények elhelyezkedése a telken belül, az anyag- és színhasználat, az építmény és részeinek szerkezete, magassága, szélessége, stílusa. Az anyaghasználatban általában előnyösnek mondható a tájegységben előforduló természetes alapanyagok alkalmazása. A méretek meghatározásánál a domborzati viszonyok függvényében legtöbb esetben a minél kisebb területfoglalásra és magasságra érdemes törekedni. A színválasztásnál domináns a létesítmény közvetlen környezetének színvilága, amelybe harmonikusan kell illeszkednie az új tájelemnek.

Belterületi határmódosítás

3. §

(1) A szabályozás belterületi határvonalait és nagyságát a T-2 rajzszámú Tuzsér nagyközség települési térségen kívüli területének Szabályozási Terve valamint a T-3 rajzszámú Tuzsér nagyközség települési térség területének Szabályozási terve jelöli ki.

(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható. A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.

(3) A lakóterületeket és a településközpont vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni. Amennyiben az egyes területek nem kerülnek belterületbe

vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

II. Fejezet *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

A terv területének felhasználása

4. §

(1) Beépítésre szánt területek:

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület (Lk)
 - ab) kertvárosias lakóterület (Lke)
 - ac) falusias lakóterület (Lf)
 - b) településközponti vegyes terület (Vt)
 - c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi szolgáltató terület (Gkszt)
 - cb) egyéb iparterület (Gipe)
 - cc) jelentős mértékben zavaró hatású iparterület (Gipz)
 - d) üdülőterület, azon belül hétvégi házas üdülőterület (Üh)
 - e) különleges terület, ezen belül
 - ea) nagyterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős terület, jele: (Ksz/2)
 - eb) nagyterjedésű közmű terület (Kkm)
 - ec) különleges intézményi terület (Ki)
 - ed) hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)
 - ee) ²többcélú turisztikai majorsági terület (Ktm)
- területek kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül kötöttpályás közlekedési területek (Kök) és közutak (Köu)
- b) zöldterületek, ezen belül közpark, jele: Z
- c) erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi erdő (Ev)
 - cb) gazdasági erdő (Eg)
 - cc) parkerdő (Ee)
- d) mezőgazdasági területek, ezen belül kertes mezőgazdasági terület (Lf/Mk) és általános mezőgazdasági terület (Má)
- e) vízgazdálkodási terület, ezen belül
 - ea) vízmedrek (VGv)
 - eb) árvízvédelmi terület (Vgá)
 - ec) nagyvízi meder területére eső erdő (Vge)
 - ed) nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz)
- f) természetközeli területek (T)
- g) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
 - ga) nagyterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős terület (Ksz/1)
 - gb) temető területek (Kt)

2 A 4. § (1) bekezdés e) pont ee) alpontját a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 25.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

gc) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (K-e) területek kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.

Szabályozási elemek

5. §

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) A Szabályozási Tervlap felületeként, határvonalként, vonalként, pontszerűen vagy jelképesen megjelenő szabályozási elemeket rögzít. A rajzi és szöveges szabályozási elemek egyrészt I. (első), másrészt II. (másod) rendűek.
- (3) I. rendű kötelező szabályozási elemek a szabályozási tervlapokon jelölt, illetve szövegesen a Helyi Építési Szabályzatban megadott:
- a) területfelhasználási egységek területei, melyeket az övezetek betűjelei azonosítanak
 - b) az első rendű közterületek
 - c) az első rendű közlekedési célú közterületek kottázott szabályozási szélességei
- (4) A II. rendű szabályozási elemek a (3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- (5) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a Településszerkezeti Terv felülvizsgálatával és módosításával egyidejűleg kerülhet sor.
- (6) II. rendű kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
- a) A közterületek és egyéb funkciójú területek határa, szabályozási vonal a másodrendű közterületek esetében;
 - b) A másodrendű közlekedési területek kottázott, vagy terven ábrázolt, szabályozási szélessége;
 - c) Övezeti határ; övezeti besorolás amennyiben nem jár rendeltetismódosítással
 - d) Funkcionális korlátozások
 - e) Övezeti előírások, ezen belül:
 - ea) beépítési mód,
 - eb) megengedett legnagyobb beépítettség,
 - ec) a telekre vonatkozó legkisebb, telekterület, szélesség, mélység, zöldterület
 - ed) a megengedett építménymagasság
 - ee) a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások;
 - ef) elő-, hátsó- és oldalkertek méretei, építési hely;
 - eg) kötelező építési vonal;
 - eh lakótelkek zónái;
 - ei) a közművesítés előírásai;
 - ej) környezetvédelmi előírások.
- (7) A II. rendű szabályozási elemek módosítása beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a területfelhasználási egységekre kiterjedő Szabályozási Terv készítésével történhet meg.
- (8) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatók, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését, vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

(9) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal és telekterület korlátozás nem tilt) településrendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

Szabályozási elemek értelmező rendelkezései

6. §

(1) Övezeti előírások rendeletetési és építési előírásokból állnak.

(2) Az övezet jelében, a betű arra utal, hogy az övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeletetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.

(3) Az építési övezetek jelkulcsának értelmezése: az építési övezet jelében

- a) az első szám a beépítési módra,
- b) a második szám a legkisebb teleknagyságra,
- c) a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre,
- d) a negyedik szám a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettségre,
- e) ötödik szám a megengedett legkisebb, ill. legnagyobb építménymagasságra utal.

(4) Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelenek tartalmát az 3. melléklet tartalmazza.

(5) Az építési övezet telekparamétereket meghatározó második szám tartalmát a 4. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik szám jelének tartalmát a 5. melléklet tartalmazza.

(7) Az építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik szám jelének tartalmát a 6. melléklet tartalmazza.

(8) Építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik szám jelének tartalmát az 7. melléklet tartalmazza.

(9) A megengedett legkisebb egyéb telekméretet a beépítési mód és telekterület függvényében a 8. melléklet tartalmazza.

(10) Szabálytalan alakú tömböknél a legkisebb telekméret legalább egyikét kell betartani.

(11) Ha a telek szabálytalan formájú a tömb adottságai miatt, a megengedett legkisebb telekméret egyikét legalább a telek egyik határvonalán tartani kell.

A telkek beépítésének feltételei

7. §

(1) A területek kisvárosi, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (szabályozási terv és HÉSZ) megfelelően történhet.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.

A város nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz,- illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.

(3) Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.

(4) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

(5) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

(6) A területfelhasználási egységhez, az azon lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges a külön rendeletben meghatározott mértékű gépjármű várakozóhely kialakítása, illetve a rendszeres teherszállításhoz szükséges rakodóhelyeket biztosítani kell.

(7) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belül nem alakítható ki, úgy az építésügyi hatóság az építést akkor is engedélyezheti, ha az építető a tervezett beépítéstől legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely számot a közterületek közlekedésre szánt területének parkolási célra kijelölt területén, illetve a közforgalom céljára átadott magánutak és magánterületek területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával biztosítja a helyi parkolási rendeletben meghatározott feltételekkel.

A telekalakítás szabályai

8. §

(1) Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telket nem lehet kialakítani.

(2) Nyúlványos telek belterületen újonnan nem alakítható ki. A szabályozási terven jelölt kötelező telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építésügyi eljárás során.

(3) Az építési engedélyezési eljárás során az építési telek utcai határvonala ütemezetten is kialakítható, amennyiben a tervezett szabályozási vonal meglévő, megtartani kívánt épületen halad át. Az épületen áthaladó szabályozási vonal szakasszal érintett telekalakítást és út céljára történő lejegyzést csak az épület elbontásakor kell végrehajtani amennyiben ez közérdeket nem sért, illetve konkrét városi fejlesztést nem akadályoz. Amennyiben a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.

(4) Telekalakítás ott is engedélyezhető, ahol a telekalakítással kialakuló telekméret az építési övezeti előírás megvalósulásának irányába hat, de nem éri el az ott előírt mértéket.

(5) Azon telkek esetében, melyek több tulajdoni albetétet tartalmaznak - különös tekintettel az egy úszótelken lévő ingatlanokra - a telekegyesítés, az albetétek összevonása akkor is engedélyezhető, ha az övezeti előírások megvalósításának irányába hat, de nem éri el az ott meghatározott értéket

(6) Telekmegosztás esetén kialakított ingatlan közterületről történő akadálymentes megközelítését vizsgálni kell. Ha a megosztásra kerülő ingatlan közterületi homlokvonalában korábban közlekedési,

közmű, egyéb létesítmény került beépítésre, a kérelmező saját költségen történő átépítésre vonatkozó nyilatkozatát be kell szerezni.

(7) A nagyközség területén kialakult tömbtelkes, úszótelkes területek telekalakításának szabályai:

- a) Az úszótelkek területe az egyes épületrekonstrukciókhoz kapcsolódóan bővíthető a közterületek, vagy más területek rovására. Az úszótelkek bővítése, amennyiben közterületet érint, külön Képviselő-testületi határozattal kerül megállapításra.
- b) Az úszótelkek területe az egyes épületrekonstrukciókhoz kapcsolódóan az úszótelkek területének 20 %-ával bővíthető a közterületek, vagy más területek rovására. Az úszótelkek bővítése, amennyiben közterületet érint, külön Képviselő-testületi határozattal kerül megállapításra.

III. Fejezet

Területfelhasználási egységek általános szabályozása

A területre vonatkozó általános előírások

9. §

(1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha az övezeti előírások, a beépítési módok helyi alkalmazása, előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Terepszint alatti építmény – a közművek és melléképítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(3) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).

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

(5) A kisvárosias, kertvárosias és falusias és lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

bb) tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta tároló stb.)

bc) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények

bd) kisipari vagy barkácműhely, műhely,

be) a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)

bf) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)

bg) pince, pince felépítménye

bh) műterem, kiskereskedelmi üzlet

(6) Előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(7) Az övezeti előírásokban meghatározott, telkekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb zöldfelület mértékébe a burkolt felületek (utak, parkolók, zöldbeton, műanyag gyeprács) területe nem vehető figyelembe.

(8) Zárt sorú beépítési módnál, saroktelkek esetében az övezeti előírásokban meghatározott, telkekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 50 % - kal csökkenthető.

Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása

10. §

(1) Előkertek az előkertek létesítéséről az övezeti szabályozás beépítési módra vonatkozó kódja intézkedik az alábbi eltérésekkel:

- a) az előkertek méretének meghatározásánál a szabályozási terv értékeit is figyelembe kell venni
- b) a szabályozási terven az alábbi jelölés használatos: EK = kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.
- c) újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- d) ahol a terv nem jelöl előkerti méretet vagy az előkert eltér a szabályozott értéktől ott a kialakult állapotot és az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.
- e) *amennyiben a kialakult telekszélesség 14 méternél kisebb, a telek mélysége legalább 50 méter, és ha a terület nem áll sem településszerkezeti, sem helyi védelem alatt az előkert mértéke 5 méternél nagyobb előkertet is lehet..*

(2) Oldalkertek: Az oldalkertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

- a) A szabadon és oldalhatáron álló beépítés esetében legalább 4 méter széles oldalkert kötelezően alkalmazandó.
- b) Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület az OTÉK szerinti oldalkerti méret betartása esetén nem építhető be racionálisan (legalább 6 méter széles épület) és az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb telepítési távolság nem tartható a szomszédos telkek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építmény magasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 3 méternél.
- c) A szomszédos telek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen a tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjazat csak nem éghető anyagú lehet.
- d) Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.

(3) Hátsókertek: a hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

- a) A hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani. HK = minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások:
 - ba) Ha a meglévő kialakult kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építés oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.
 - bb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt telepítési távolság és tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
 - bc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

A kialakult állapot értelmezése

11. §

(1) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.

(2) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK, valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.

(3) Ha az övezetbe eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az övezeti szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:

- a) ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.
- b) ha a telek méretei nem felelnek meg az övezeti szabályozási előírásoknak, akkor a telekméretek – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthetők, a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c) ha az építmény magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az övezeti szabályozásban előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.
- d) ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.

(4) Kisvárosias és kertvárosias valamint falusias lakó-, valamint településközponti vegyes zónában az átmenő és sarok telek akkor is megosztható, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű, valamint közterületről vagy magánútról megközelíthető. Építési engedély csak az előírt közművesítettség megléte esetén adható.

(5) Amennyiben a kialakult telek megosztására igény merül föl és az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű, akkor a HÉSZ övezeti szabályozásában megadott alakítható telekszélességi méretet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(6) Zárt sorú beépítési módban a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték az OTÉK keretei között növelhető az alábbiak szerint:

- a) Saroktelek esetén 25 %-kal.
- b) Átmenő telek esetében 15 %-kal növelhető.

(7) Kialakult előkert oldalkert és hátsókert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.

Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

12. §

(1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:

- a) Előkertek megállapítása,
- b) Hátsókertek megállapítása,
- c) Telekmegosztásnál az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározása,
- d) Épület elhelyezés az építési helyen belül,
- e) Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára.
- f) A megengedett legkisebb építménymagasság értékének megállapítása.
- g) Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.
- h) Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási terv nem ad egyértelmű szabályozást.
- i) A megengedett legkisebb építménymagasság értékének megállapítása

A beépítési módok helyi alkalmazása

13. §

(1) A kisvárosi, kertvárosi és falusias lakóterületeken belül a szabályozott épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód

a) Főépületek esetében

- aa) Ha a telek szélessége meghaladja a 14 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés 0-1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
- ab) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.
- ac) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
- ad) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18,0 métert, és nem áll védelem alatt az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.
- ae) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az előkert mértékével csökkentett telekszélesség alapján kell eljárni.
- af) Amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélességek indokolják, az oldalhatáron álló beépítésnél a saroktelek utcai telekhatára a beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.
- ag) Ha az oldalhatáron álló beépítésű övezetekbe sorolt tömbökben a beépítés részben ikres, részben szabadonálló, az oldalhatáron álló beépítéstől eltérő beépítést is engedélyezhető a telekszélesség függvényében, amennyiben a terület nem áll településszerkezeti védelem alatt, és a tűztávolságok és telepítési távolságok betarthatóak:

- Ikres beépítés 14 méter telekszélesség alatt.

- Zárt sorú beépítés 9 méter telekszélesség alatt.

- Szabadonálló beépítés 18 méter telekszélesség fölött.

b) Melléképületek esetében

- ba)* A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is elhelyezhető.
- bb)* Kialakult állapotok szerint az illeszkedés szabályira figyelemmel más beépítési mód is alkalmazható.
- bc)* Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyen belül garázs csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

(3) Szabadonálló beépítési mód: ha a szabadonálló beépítésű övezetekben a telekszélesség 16 méternél kisebb, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető a tűztávolságok betarthatósága esetén, akkor, ha a terület nem áll településszerkezeti és egyéb védelem alatt.

(4) Zárt sorú beépítési mód: A településközponti vegyes és kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell:

- a)* Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zárt sorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon kötelező zárt sorúsítást kell előírni.
- b)* Az építési övezeti jelekben *-al nem jelölt Z=zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás (telekhatártól telekhatárig való építés) nem kötelező, de a zárt sorú jelleget legalább 2 m magas kapuzattal, vagy falkerítéssel biztosítani kell (hézagosan zárt sorú beépítés). Az épületek közötti „hézag” (a kapuzat, vagy falkerítés hossza) nem lehet nagyobb sem a telek homlokvonalának 1/3-ánál, sem pedig 6 m-nél.
- c)* Amennyiben a teljes zárt sorúsítás nem igény, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni, azonban a szomszédos telek felőli homlokzatszakasz utcai oldaltól számított 10 méter hosszú szakaszon tűzfalas kialakítású legyen és ezeken a szakaszokon újonnan nyílászáró elhelyezését nem lehet engedélyezni.

A teljes zárt sorúsítás is megengedett, azonban teljes zárt sorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését.

Amennyiben a teljes zárt sorúsítást a szomszédos épület oldalhatárra nyíló kialakult ablakai akadályozzák, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni.

- d)* Az udvari szárny esetében legalább 3 méteres oldalkerti méretet kell tartani.

IV. Fejezet

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

A területfelhasználási egységeken belül elhelyezhető építmények:

14. §

(1) Az egyes területfelhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, az építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.

(2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.

(3) E rendelet az OTÉK 32. § előírásában meghatározottak köreit nem bővíti.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Kisvárosi lakóterületek

15. §

(1) A terület rendeltetési előírásai:

- a) A kisvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint kivéve az alábbiakat:
 - aa) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari építmény, akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- b) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen elhelyezhető funkciók magasabb rendű jogszabály szerint kivéve az alábbiakat:
 - ba) termelő kertészeti építmény,
 - bb) üzemanyagtöltő,akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(2) Az övezeteket teljes közművesítéssel kell ellátni.

(3) Az övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épületcsoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő alövezetek is magába foglaló telkek egyaránt kialakíthatóak, illetve az illeszkedés szabályainak megfelelően úszótelek is létesíthető.

(4) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szint alatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 30 % -át fák ültetésére alkalmas módon szabadon kell hagyni.

(5) A terület kiegészítő rendeltetési előírásai:

- a) **Lk** funkcionális övezet:
 - aa) Az övezet a korábbi építésjogi szabályozások alapján kialakított tömbtelkes rendszerű, ahol az egyes épületek úszótelken helyezkednek el.
 - ab) A funkcionális övezeten belül a kiszolgáló funkciók (oktatás, egészségügyi, szociális és egészségügyi ellátás, kereskedelem, szolgáltatás) egyedi vagy úszótelken is megjelenhetnek.
 - ac) A meglévő lakótelep, lakóépületei és a hozzá tartozó tömbtelek által elfoglalt területek, ahol a beépítési mód kialakult, telepszerű részben szabadonálló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, több épületet összefogó épületegyüttes.
 - ad) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 - A lakóövezetben a lakóépületek alapterülete maximum 25%-kal növelhető egységes épület felújítás esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése. Ebben az esetben az úszótelek kialakítását is végre kell hajtani, valamint az építési hely határvonala legfeljebb 25% os mértékben növelhető a szabályozási terv módosítása nélkül.
- Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, a bővítés csak akkor engedélyezhető, ha legalább egy szekcióra kiterjed.
-
- Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet.

- Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- Magastető ráépítés esetén a tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- Tetőtérbeépítés esetén szekciónként maximum 3 önálló rendeltetési egység építhető.
 - ae)* A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és üzemi jellegű gazdasági funkció.
 - af)* A társasházak, kisvárosi lakóterületen és településközponti vegyes területen elhelyezkedő többlakásos lakó és intézmény épületek erkélyei és loggiái, vagy egyéb épületrészei csak az egyes szekciókra, vagy a teljes épületre készített terv alapján, egyszerre, egy időben építhetők be. Egyedi erkély,- és loggia beépítések nem engedélyezhetők.
 - ag)*
 - ah)* Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
 - ai)* Közterület fölé zárt épületrész, 1,0 méter távolságot meghaladóan nem nyúlhat, csak a közterület tulajdonosának és az önkormányzatnak a külön hozzájárulásával. Magassága a megadott építménymagasság értékét nem haladhatja meg.
 - aj)* Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető, ereszt, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti.
 - ak)* Az új rendeltetési egységekhez tartozó parkoló szám elhelyezését biztosítani kell.
 - al)*
 - am)* Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetők, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját, illetve a megjelenését az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazítani. Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.
 - an)* A tömbtelkes – úszótelkes kialakult építési övezetekben a beépítettségi mérték meghaladhatja az övezetben megadott értéket, az az úszótelek esetében 90 % fölött is lehet.
 - ao)* Az övezeten belüli úszó, vagy egyedi telkeket – az oktatási és egészségügyi létesítményeket kivéve – nem lehet elkeríteni.
 - ap)* A tömbtelkek közterületeit építészeti szempontból közútként kell értelmezni.
 - ar)* Az úszótelkeken a zöldfelületi mértéket nem kell tartani.
 - as)* Lk övezetekben melléképületek csak csoportosan, illetve a főépülettel egybeépítve létesíthetők.
- b)* A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

Kertvárosi lakóterületek

16. §

- (1) A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (2) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint az alábbi eltéréssel: legfeljebb kétlakásos lakóépület
- (3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint az alábbi eltérésekkel:
 - a)* legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - b)* sportépítmény

- c) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a +1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 30 %-át fák ültetésére alkalmas módon szabadon kell hagyni.
- (6) A terület kiegészítő rendeltetési előírásai:
- a) **Lke** jelű funkcionális övezet:
- aa) Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
- ab) Az övezet lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak, az alábbiak szerint:
- b) Lakó és gazdasági udvar zónája:
- ba) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- bb) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- bc) Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
- c) Gazdasági kert zóna:
- ca) Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
- cb) A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- cc) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

Falusias lakóterület

17. §

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint. Kivétel üzemanyagtöltő.
- (3) A terménytárolás céljára használatos építmény építménymagassága legfeljebb 15 m lehet, függetlenül az építménymagasság övezeti szabályozásától.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.

(6) A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

- a) Lakó és gazdasági udvar zónája
 - aa) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 - ab) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - ac) Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
- b) Gazdasági és kert zóna
 - ba) Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.
 - bb) A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - bc) Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető. Ha a telek mélysége nagyobb, mint száz méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számítva arányosan növelhető.
 - bd) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva. A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:
- c) Kertzóna: nem beépíthető.

(7) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 50 % -át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(8) Az Lf/2 funkcionális övezet előírásai:

- a) Az Lf/2 funkcionális övezeten belül legfeljebb hatlakásos társasház építhető. A lakóépületek számát a beépítettség mértékét, a szabályozott építési hely, és az épületek között kötelezően megtartandó épületek közötti távolság határozza meg.
- b) Az övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelek (lakópark) kialakítható.
- c) Az övezeten belül az egyes lakóterületek csak feltételhez kötötten alakíthatóak ki, az alábbiak szerint, melyeket a szabályozási terv feltüntet:
 - ca) csak telekalakítási terv készítése után kialakítható terület, melyet építészeti alátámasztó munkarész egészítsen ki,
 - cb) csak talajmechanikai szakvélemény függvényében beépíthető terület.
- d) Az övezeten belül új lakóterületek csak belvízrendezési, közműellátási tervek elkészítése után, valamint talajmechanikai szakvélemény függvényében alakítható ki.

(9) A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

Településközpont vegyes terület

18. §

(1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.

(2) A településközpont vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint, kivéve az üzemanyagtöltőt.

(3) A településközpont vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a magasabb rendű jogszabályban felsorolt létesítmények.

(4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(5) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozása nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 10%-át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(6) A terület kiegészítő rendeltetési előírásai:

a) Vt/1 jelű funkcionális övezet

aa) Az övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épületcsoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő alövezeteket is magába foglaló telkek egyaránt kialakíthatóak.

b) Vt/2 jelű funkcionális övezet

ba) Az övezeten belül földszinten lakó funkció nem helyezhető el, kivéve a meglévő eseteket.

bb) Az övezetekben az intézményi funkciók esetében legalább az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken vagy egyéb területeken biztosítandó.

bc) A műemléki környezetben, és a helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

bd) Azokban az övezetekben, ahol az építménymagasság értéke 9,5 méter, az oldalszárnyak homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 méteres magasságot.

be) Az oldalszárnyak tetőformája nyeregtető is lehet, a szomszédos ingatlan felé nem szükséges félnyereg tetőt és tűzfalat építeni, azonban a tetőfedés csak nem éghető anyagból lehet és a tetőfelületen nyílás nem létesíthető.

c) Vt/3 jelű funkcionális övezet

ca) Az övezet elsősorban kötelező önkormányzati és egyéb feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál. Lakófunkció csak intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető, egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat.

(7) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

19. §

(1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek.

(2) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint.

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint

(4) Az övezetet belterületen. teljes közművesítéssel, külterületen legalább részleges közművesítéssel kell ellátni

(5) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozása nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével. Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 50%-át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(6) A területre vonatkozó sajátos előírások:

a) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új önálló lakófunkció nem engedélyezhető.

(7) A kereskedelmi szolgáltató területen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai:

a) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

b) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

(8) A kereskedelmi szolgáltató területek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

Ipari gazdasági területek

20. §

(1) A szabályozási terven **Gipe** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint egyéb ipari gazdasági területek, a **Gipz** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint jelentős mértékben zavaró hatású ipari gazdasági területek.

(2) Az iparterületeken belül elhelyezhető létesítmények

a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar építményei elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint.

c) A területen továbbá elhelyezhető:

ca) a település vízellátásának területigényes létesítményei (vízmű, víztározó, nyomásfokozó stb.),

cb) a csapadékvíz elvezetés területigényes műtárgyai,

cc) az elektromos ellátás területigényes létesítményei (fogadóállomások, trafók),

cd) a gázellátás területigényes létesítményei (gázfogadók, gáznyomás szabályozók),

ce) a hőellátás területigényes létesítményei (fűtőmű, hőelosztó),

cf) a távközlés területigényes létesítményei (telefonközpontok, műsorszórók, átjátszó állomások).

(3) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez újonnan kialakítandó Gipe övezeteken egybefüggő zöldsávot kell a telken belül kialakítani, legalább a szabályozott zöldfelületi mérték 50%-ban. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell megvalósítani.

(4) Az iparterületen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő – zöld területek létesítésének szabályai

a) A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.

- b) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
- c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületekbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

(5) Az iparterületek építési övezetien belül alkalmazható sajátos építési szabályok.

- a) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékétől az egyes technológiai berendezések, műtárgyak, kémények és más, a technológiát szolgáló egyéb építmények illetve épületrészek esetében el lehet térni, a tervezett létesítmény beépített földszinti szintterületének 20 %-os mértékéig.
- b) Az a) bekezdésben felsorolt technológiai berendezéseket az építménymagasság számításánál nem kell figyelembe venni.

(6) Az összefüggő tervezett iparterületek igény esetén több önálló, az övezeti szabályozásban meghatározott építési telekre oszthatóak. A területen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni.

(7)³

(8) Tuzsér nagyközség területén lévő 073/1 hrsz.-on lévő Záhony Port Zrt. tulajdonában lévő alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körül a SZ-SZ.B. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság veszélyességi övezetet jelölt ki. Az övezetek kiterjedését a szabályozási tervvel összhangban a 4. sz. függelék tartalmazza.

(9)⁴

(10) Az egyéb iparterületek építési övezetinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

Üdülőterület

21. §

(1) A szabályozási terven Üh jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint hétvégi házas üdülőterületek.

(2) A hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint.

(3) A hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhetőek azok a létesítmények melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, azt szolgálják, valamint sportolási célokra létesülnek.

(4) Az üdülőterületek sajátos előírásai:

- a) Az általában 200 m²-es telkek mind a kialakult, mind a javasolt (a kialakult viszonyokhoz igazodó) telekalakítások esetében is beépíthetőek.
- b) Amennyiben telekösszevonás nem történik, úgy az oldalkertek mérete minimum 3 méter

3 A 20. § (7) bekezdését a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VII. 17.) önkormányzati rendelete 4. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

4 A 20. § (9) bekezdését a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VII. 17.) önkormányzati rendelete 4. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

- c) Amennyiben telekösszevonás történik és a telekszélesség megnövekszik legalább 14 méter szélességre, oldalhatáron álló beépítést kell alkalmazni legalább 6 méter oldalkerti méret betartásával.
- d) Amennyiben telekösszevonás történik és a telekszélesség megnövekszik legalább 18 méter szélességre szabadonálló beépítést kell alkalmazni legalább 3 és 6 méter oldalkerti méret betartásával. A 6 méter oldalkerti méretet abban az esetben kell csak betartani, amennyiben a csatlakozó szomszédos telek oldalhatáron álló beépítésű.
- e) Amennyiben telekösszevonás történik és a telekmélység megnövekszik, úgy továbbra is az oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazandó.
- f) A hátsóterek mérete minimum a tényleges építménymagasság értéke, azonban nem lehet kevesebb, mint 3 méter.

(5) Megengedett tetőforma:

- a) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében: nyeregtető.
- b) Szabadonálló beépítési mód esetében: összetett tetőidom körbefutó ereszvonallal.
- c) Lapostető csak az épület alapterületének 1/3 részét meg nem haladó mértékben jelenhet meg.
- d) Önálló álló tetőablak nem építhető. Helyette a homlokzattal egybeépített tetőfelépítményt lehet alkalmazni, legfeljebb két homlokzat esetében a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben, mellyel az ereszvonalat meg lehet szakítani. Szabadonálló beépítés esetében minden homlokzatszakra érvényes ez az előírás.

(6) Az üdülőterületek építési övezetinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozását a 9. melléklet tartalmazza.

Különleges területek

22. §

(1) A szabályozási terven **K** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.

(2) A különleges területek rendeletetési szerinti besorolása:

- a) Nagyterjedésű sportolási célú ill. szabadidős területek, jele: **Ksz/2**
- b) Különleges intézményi terület, jele: **Ki**
- c) Nagyterjedésű közmű területek, jele: **Kkm**
- d) Különleges hulladékkezelők, - lerakók területe, jele **Kh**

(3) Nagyterjedésű sportolási célú ill. szabadidős területek, jele Ksz/2

- a) Az övezet sport és idegenforgalmi, a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
- b) Parkolás közterületen, illetve kijelölt parkolási övezetben.

(4) Különleges nagyterjedésű közmű területek, jele Kkm

- a) Kkm vízmű-telep övezete: Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el.

(5) Különleges intézményi terület, jele Ki

- a) Az övezet elsősorban a települési intézményi (térsegi oktatási központ), épületeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Önkormányzati intézmények esetében a szükséges parkolószám 100%-a közterületen biztosítható.

- c) Lakófunkció esetében az OTÉK szerint szükséges parkolószám vagy garázs 50%-át telken belül kell biztosítani.
- (6) Különleges hulladékkezelők övezete, azon belül szennyvíztelep övezete Kh/3
- a) Védőtávolsága 500 méter. A szennyvíztelep rekonstrukció elvégzése után külön hatósági engedélyekben kell rögzíteni a védőtávolság mértékét.
 - b) Csak kiszolgáló épület építhető.
 - c) Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.
- (7) A különleges területek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozást a 9. melléklet tartalmazza.

22/A. §⁵

A különleges többcélú turisztikai-majorsági terület előírásai:

- a) Az építési övezetben pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató, bemutató, kertészeti létesítmények helyezhetők el.
- b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetők.
- c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló épület, kézműves ipari létesítmény, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül a lakó, vendéglátó és szálláshely jellegű épületektől.
- d) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- e) Az építési övezetben állattartásra alkalmas rendeltetésű épületek nem helyezhetők el. f) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak, valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK,

Közlekedési- közmű elhelyezési és hírközlési terület

23. §

- (1) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.
- (2) Az utak és egyéb utcák szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.
- (3) A szintbeli vasúti keresztezéseknél az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló rendeletek rálátási háromszög szabadon tartására vonatkozó előírásait érvényesíteni kell.
- (4) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:

⁵ A 22/A. §-t a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 25.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

a) *útkategóriák alapján a terven jelölt önálló övezetek:*

Az országos közúthálózatba tartozó közutak:

K 1: Elsőrendű főút -- 40m szabályozási szélességgel:

-- 4. sz. főút /E 573/

K2: Állomáshoz vezető út: 22m szabályozási szélességgel:

-- 41313. jelű Tuzsér vasútállomási út

Összekötő utak: 22 m szabályozási szélességgel,

min. 6m útburkolat-szélességgel

-- 4112 jelű Tuzsér - Mándok út /4-es úthoz csatlakozás

-- Mártírok u. utcanévvel /

-- 4145 jelű Ajak — Záhony út

K3 Bekötő út: 16 m szabályozási szélességgel

min. 6m útburkolat-szélességgel, Rév u.

-- 38143 és 38308 jelű Zemplénagárd felé komphoz

A helyi közúthálózatba tartozó közutak:

K4: Települési gyűjtőút: 16m szabályozási szélességgel kivéve polgármesteri hivatal előtti 100m, ahol 14m, fedett csapadékvíz elvezetéssel 1 50m-en min. 6,00 m burkolatszélességgel, Kossuth u; Lónyay u.

K5: Kerékpár- és gyalogosút:

-- Lónyay Sétány és meghosszabbítása,

-- Belfő csatorna melletti út a József A. utcától a Kossuth L. utcáig

K6: Kiszolgáló út, minimum 12 méteres szabályozási szélességgel. illetve a szabályozási terven megadott értékkel.

b kötött pályás közlekedési területek

KöK 1 Országos vasúthálózat övezete

KöK2 iparvágány övezete

(5) Útkategóriák alapján a szabályozási terven meghatározott lakóutak és kiszolgáló utak: K jelzés nélküli, min. 12 m széles utak.

Közlekedési és közműterületek

23/A. §

(1) A terv közlekedési és közmű területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott területek.

(2) Első rendű közlekedési területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.

a) Közlekedési és közmű területek, közutak:

aa) országos főút,

ab) országos mellékút, települési főút,

ac) helyi gyűjtőút.

b) Kötőpályás közlekedési területek (vasút), melyek vasúti létesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.

(3) Másod rendű közlekedési és közmű területek, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak

a) Másod rendű közlekedési területek az alábbiak:

aa) Kiszolgálóút,

ab) Gyalogút,

- ac) Kerékpárút,
- ad) Vegyes használatú gépjárműút,
- ae) Közlekedési területen belüli köztér,
- af) Kiemelt külterületi kiszolgáló út,
- ag) Köztér.

23/B. §

- (1) A város területén az úthálózat szabályozási szélességét új utak építése esetén a vonatkozó jogszabályok a szabályozási terv és a Helyi Építési szabályzat szerint kell kialakítani, az alábbiak figyelembe vételével:
- a) Országos első rendű főút szabályozása:
 - aa) belterületen: min. 40 méter, illetve szabályozási terv szerint
 - ab) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal, új főút kiépítése esetén 40 méter.
 - ac) az út építési területe min. 40 méter
 - ad) az út védőtávolsága 100 méter
- (2) Országos mellékút, települési főút szabályozása:
- a) belterületen: min. 30 méter, illetve szabályozási terv szerint
 - b) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - c) az út építési területe min. 30 méter
 - d) az út védőtávolsága 50 méter
- (3) Helyi gyűjtőút szabályozása: belterületen min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
- (4) Kiszolgáló út szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 10 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
- (5) Gyalogút szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 2 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- (6) Vegyes használatú gépjárműút szabályozása: belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- (7) Kiemelt külterületi kiszolgálóút szabályozása
- a) Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter.
 - b) Az út építési területe minimum 12 méter
 - c) Az út védőtávolsága 25 méter
- (8) A kötőtpályás közlekedési, vasút területek előírásai:
- a) Az övezet kötőtpályás közlekedés számára kijelölt terület.
 - b) Az övezetben elhelyezhetők:
 - ba) a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek) és irodák,
 - bb) a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
 - bc) a személyzet számára szolgáló szociális épületek, ill. szolgálati lakás.
 - c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2 %-a lehet.

- d) Országos közforgalmi vasútvonal, ill. vasútállomás mindkét oldalán a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságon belül csak vasúti vagy postai építmény, illetőleg, közút, gépjármű várakozóhely, tömegközlekedési eszköz végállomása és közpark, továbbá olyan más építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti létesítmény tulajdonosa, illetve kezelője hozzájárul.

(9) Területfelhasználási egységeken belül kialakított magánutak szabályozása:

- a) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:
- aa) 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,
 - ab) 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
 - ac) 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.
 - ad) A gazdasági (Gksz, Gipe) területeken belül a magánút szélessége 12 m-nél kisebb nem lehet.
- b) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.
- c) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- d) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.
- e) Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett teljes területre vonatkozó telekrendezési terv alapján lehet engedélyezni.

A magánúttal feltárássra kerülő tömbbelső vagy területegység telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembe vételével is engedélyezhető az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

A közművesítés területei és létesítményei

23/C. §

(1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.

(2) Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:

- a) Kisvárosias lakóterület: teljes közművesítés
- b) Kertvárosias lakóterület: teljes közművesítés
- c) Falusias lakóterület: részleges közművesítés
- d) Településközponti vegyes terület: teljes közművesítés
- e) Gazdasági területek: Kereskedelmi szolgáltató területek egyéb ipari területek teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés
- f) Különleges területek: belterületen teljes, külterületen legalább részleges közművesítés

(3) Kialakult és újonnan kialakítandó építési övezetekben új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás, a zárt rendszerű szennyvízcsatorna kiépítéséig.

(4) Általános előírások

- a) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- b) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- c) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

- d) A közüemi közműhálózatok és közműlétesítmények - a vízellátás, csapadékvíz-elvezetés, földgázellátás, távközlés hálózatok létesítményei - csak közterületen vagy a szolgáltató saját telkén helyezhetők el az ágazati és az övezeti előírásoknak megfelelően.
- e) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos terület-felhasználást, a közművek elrendezésénél figyelembe kell venni, úgy hogy a közterületek fásíthatóak legyenek.
- f) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
- g) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglevő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(5) Ivóvízellátás: A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.

(6) Szennyvízelvezetés és -tisztítás

- a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni
- b) Csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.

(7) Felszíni vízelvezetés

- a) A csapadékvíz-elvezetés a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával, egyéb helyeken nyílt rendszerű csapadék csatornával épüljön ki.
- b) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- d) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízelvezetést.

(8)

(9) Földgázellátás: a tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el, térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettel való takarással.

(10)

Vízi közlekedés

23/D. §

(1) A kompközlekedés műszaki feltételeit biztosítani szükséges a Tisza folyón át Tuzsér 028/2 úthoz csatlakozó, kiépített kompkihűtő és Zemplénagárd kiépített kompkihűtője között. A kompkihűtő építményeinek átalakítása során a nagyvízi mederkezelési terv adott mederszakaszra vonatkozó rendelkezéseinek betartása kötelező.

(2) A tuzséri kompikikötőtől déli irányban minimum 220 m-re kezdődően 200 m szakaszon sporthajózási kikötő számára a terület biztosított. A kikötői építmények elhelyezésére a nagyvízi mederkezelési terv adott mederszakaszra vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

23/E. §

(1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv, stb.)

(2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedők fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.

(3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

Zöldterületek

24. §

(1) A település állandóan növényzettel fedett közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark **(Z)** formában jelennek meg.

(2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést és testedzést szolgáló építmények, játszóterek, tornapályák valamint vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület, az alábbi előírások betartásával.

(3) Épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, 4,5 m-es építménymagassággal, 80 %-os legkisebb zöldfelületi mértékkel. Vendéglátó épület építése csak teljes közművesítettség esetén engedélyezhető.

(4) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni. Létesítése, átalakítása, átépítése csak kertészeti terv alapján történhet.

(5) A közpark legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal. A területen játszó- és pihenőszerek, kerti építmények, szobrok, emlékművek helyezhetők el.

(6) Védett közterületekhez kapcsolódó közparkok külön előírás szerint.

(7) A zöldterületeket, amennyiben a kialakult állapot indokolja, építésjogi szempontból közútnak kell tekinteni akkor, ha az építési telek megközelítése gépjármű-közlekedésre alkalmas módon biztosított.

Erdőterületek

25. §

(1) A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

- a) Ev védelmi rendeltetésű (védett vagy védő) erdő övezet
 - aa) Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.
- b) Eg gazdasági erdő övezet
 - ba) A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m²-t (5 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten helyezhető el.
 - bb) a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
 - bc) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
 - bd) a beépítési mód szabadonálló.
- c) Ee parkerdő
 - ca) A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m²-t (5 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten helyezhető el.
 - cb) a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
 - cc) a beépítés legfeljebb 6,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
 - cd) a beépítési mód szabadonálló.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

26. §

(1) A település külterületének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló területe.

(2) A településen található mezőgazdasági területek a mezőgazdasági területek rendeltetése szerint:

- a) **Má**, általános mezőgazdasági övezet, ahol
 - aa) a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - ab) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - ac) az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- b) **FL/Mk**, falusias lakóterületen belüli kertes mezőgazdasági övezet, ahol
 - ba) a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - bb) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - bc) az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki a magasabb rendű jogszabályok előírásai szerint.

- a) A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs

korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

- b) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tény, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpont-hoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.
- c) Indokolt esetben a birtokközpont-hoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után Számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(5) Térségi tájképvédelmi terület által érintett mezőgazdasági területek övezeteiben az épületek építészeti kialakítása során az épületek anyaghasználatában és tömegformálásában a tájba illesztés szempontjainak és az illeszkedés szabályainak érvényesülnie kell.

Vízgazdálkodási területek

27. §

(1) A település vízgazdálkodási területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A szabályozási terv az alábbi vízgazdálkodási övezeteket jelöli:

- a) vízmeder vízgazdálkodási (VGv),
- b) árvízvédelmi vízgazdálkodási (VGa)
- c) nagyvízi meder területére eső erdő (VGe)
- d) nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz)
- e) vízgazdálkodási övezetet.

(2) A településen található vízgazdálkodási területek rendeltetés szerint:

- a) VGv, vízmeder vízgazdálkodási övezet:
 - aa) Az övezetbe tartozik a Tisza-folyó medre, a közcélú nyílt csatornák medrei és a jelentősebb árkok területei.
 - ab) A VGv felszíni vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a folyószabályozással, árvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett – létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartását akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
 - ac) Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.
 - ad) A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
- b) Az árvízvédelmi vízgazdálkodási övezet (VGa) előírásai:
 - ba) Az övezetbe az árvízvédelmi töltések telkei tartoznak.
 - bb) A vízdoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért 10,0 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, fásítás nem engedélyezhető, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
 - bc) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal lábvonaltól mért 110,0 m-en belül anyaggödört megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
 - bd) Térszín alatti terek létesítéséhez vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.
- c) A nagyvízi meder területére eső erdő (VGe) vízgazdálkodási övezet előírásai

- ca) Ártéri erdőben csak a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei helyezhetők el. Az övezetben épület nem létesíthető.
- cb) A rekreációs/szabadidős célra hasznosított ártéri erdőkben kivételesen nem épület jellegű sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- d) A nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz) vízgazdálkodási övezetben épület nem létesíthető.

Természetközeli területek (T)

28. §

- (1) A település természetközeli területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A természetközeli területek természetvédelmi rendeltetésű célokat szolgálnak.
- (3) A természetközeli terület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt területek

29. §

- (1) A település különleges beépítésre nem szánt területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A településen található különleges beépítésre nem szánt területeinek rendeltetés szerint:
 - a) nagykiterjedésű sportolási célú ill. szabadidős területek övezete, jele: **Ksz/1**
 - b) különleges temető terület övezete, jele **Kt**,
 - c) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:
 - ca) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
 - cb) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;
 - cc) pinceszint nem létesíthető.

V. Fejezet

A TÉRSÉGI SZABÁLYOZÁS ELEMÉI

A nagyközség igazgatási területének térségi területfelhasználási kategóriája

30. §

- (1) Az igazgatási terület területfelhasználásának térségi besorolása:
 - a) Erdőgazdálkodási térség,
 - b) Vegyes területfelhasználású térség,
 - c) Vízgazdálkodási térség,
 - d) Hagyományosan vidéki települési térség.
- (2) A térségi területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását a Szabályozási Terv jelöli ki.

A település igazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

31. §

(1) Az igazgatási területét érintő műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények (a tervezett elemek *dőlt* betűvel jelölve):

- a) Gyorsforgalmi utak: *M34: Vásárosnamény térsége (M3) – Záhony térsége. (Ukrajna) (a TEN-T hálózat része),*
- b) Meglévő 4.sz. főúti kapcsolat: ((Budapest – Debrecen)– Hajdúhadház) – Nyíregyháza – Kisvárda – Záhony (Ukrajna) irányába,
- c) Térségi mellékutak: Sárospatak (37.sz. főút) – Tuzsér térsége – Mándok – Tiszaújlak – Lónya – (Ukrajna),
- d) *Térségi mellékúton lévő híd /Tiszán:Tuzsér/,*
- e) Transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal: - (Budapest – Szolnok – Debrecen) – Nyíregyháza – Záhony – (Ukrajna), Záhony normál nyomtávú hálózat, Záhony széles nyomtávú hálózat,
- f) *Tervezett nagysebességű vasútvonal: ((Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest) – Záhony térsége – (Ukrajna) (V. sz. transzeurópai közlekedési folyosó hazai szakasza),*
- g) Országos kerékpárút törzshálózat eleme: 2. sz. Északkeleti határmenti kerékpárút
- h) *Térségi kerékpárút-hálózat eleme: Tuzsér – Mándok – Lónya – (Ukrajna),*
- i) Nemzetközi és országos jelentőségű vízi utak: Tisza: 685 fkm-612 fkm (Tuzsér – Vásárosnamény) közötti I. osztályú vízi út,
- j) Átvitelt befolyásoló 120kV-os elosztó hálózat: Kisvárda – Tuzsér,
- k) Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték: (Ukrajna) – országhatár – Fényeslitke – (Tiszaújváros – Százhalombatta),
- l) Térségi szénhidrogén szállítóvezeték: Kisvarsány – Mándok,
- m) Vízgazdálkodás létesítményei: Elsőrendű árvízvédelmi fővonal: 07.03. számú Zsurk - Szabolcsveresmart,
- n) Térségi jelentőségű logisztikai központ,

(2) A térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a Szabályozási Terv jelöli.

A település igazgatási területét érintő országos térségi- és sajátos megyei térségi övezetek

32. §

(1) Az igazgatási területet érintő országos térségi övezetek:

- a) Országos ökológiai hálózat övezete,
- b) Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete,
- c) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
- d) Nagyvízi meder övezete,
- e) Szélerózióknak kitett terület övezete,

(2) Az igazgatási területet érintő sajátos megyei térségi övezetek:

- a) Minősített ipari park és minősített meglévő és tervezett intermodális logisztikai szolgáltató központ,
- b) NATURA 2000 természetmegőrzési terület,
- c) NATURA 2000 különleges madárvédelmi terület,
- d) Nitrátérzékeny terület,
- e) Térségi jelentőségű árutermelő mezőgazdaság területe,

- f) Országos gyümölcstermőhely kataszter által érintett település,
- g) Szélerőmű telepítésére nem javasolt terület / Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület,

(3) A település igazgatási területének országos térségi- és sajátos megyei térségi övezeteit a Szabályozási Terv jelöli.

(4) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

- a) Ökológiai magterület, ökológiai folyosó és pufferzóna övezete
 - aa) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - ab) Az övezetben amennyiben építés történik, az csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg. Az építési anyaghasználatot a HÉSZ 12. melléklete tartalmazza.
 - ac) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
- b) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete:
 - ba) Az övezetben a belterületi határhoz csatlakozó tömbökben, csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg az építés. Az építési anyaghasználatot a HÉSZ 12. melléklete tartalmazza
 - bb) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - bc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

VI. Fejezet

KÖRNYEZET-, ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

33. §

(1) A területen csak olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.

(3) Kommunális hulladék, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap a közigazgatási területen belül nem helyezhető el.

(4) A (2) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszerároló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.

- (5) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon (természetes anyagok felhasználásával), a partjuk mentén levő természeti területek és növényállományok károsítása nélkül történhet.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.
- (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (8) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (9) A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a telek beépítésével egyidejűleg meg kell valósítani. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell.
- (10) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező átmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (11) Az utcafásítást kifejezett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (12) A védő-zöldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

Természet és tájképvédelem

34. §

- (1) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területek jegyzékét a tervvel összhangban az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A településen található helyi védettségű természeti területek jegyzékét a tervvel összhangban az 1. függelék tartalmazza.
- (3) Kijelölésre kerültek az országos ökológiai hálózat elemei, Tuzsér területét országos ökológiai folyosóm érinti. Lehatárolását a szabályozási terv és a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.
- (4)
- (5) Tájképvédelmi célokból a szabályozási terven kijelölt térségi tájképvédelmi területen a közművezetéseket és a járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
- (6) Ökológiai hálózat területén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, valamint ökoturisztikai célból javasolt.

(7) A terven belvívveszélyesnek jelölt területeken a belvívveszély elhárításáig épületeket nem lehet építeni.

VII. Fejezet
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

Építészeti értékvédelem

35. §

(1) A településen található országos védelem alatt álló műemlékek jegyzékét és a műemléki környezetet a tervvel összhangban a 2. függelék tartalmazza.

(2)

Régészeti területek

36. §

A településen található a régészeti területek jegyzékét a 3. függelék tartalmazza. Területi lehatárolásukat a T-2 jelű külterületi és a T-3 jelű belterületi szabályozási tervlap jelöli ki.

VIII. Fejezet
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

37. §

(1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog és a kisajátítás jogintézményei alkalmazhatók.

(2) A terven jelölt beültetési kötelezettség az építési telek esetében a tulajdonost, a közlekedési területen az út kezelőjét terheli.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

38. §

(1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítésének költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.

(2) Az 1.) pontban meghatározott szabályoktól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.

(3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat hatósági határozatban állapítja meg.

IX. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39. §

(1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási tervek 2014. 02.14-én lépnek hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Tuzsér nagyközség Képviselő-testületének 6/2000.(V.10.) rendeletével elfogadott, szabályozási terveit és Helyi Építési Szabályzatát megállapító rendelete hatályát veszti.

(4) E rendeletet az alábbi mellékletekkel, ill. függelékekkel együtt kell alkalmazni:

1. melléklet: Települési területen kívüli Szabályozási terv

2. melléklet: Települési területen belüli Szabályozási terv

2A. melléklet

2.1. és 2.2. melléklet: a jellemző út mintakeresztszelvények

3. melléklet: Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelének tartalma

4. melléklet: Az építési övezet telekparamétereit meghatározó második szám tartalma. A megengedett legkisebb telekterület (m²-ben)

5. melléklet: Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik szám jelének tartalma

6. melléklet: Az építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik szám jelének tartalma

7. melléklet: Építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik szám jelének tartalma

8. melléklet: A megengedett legkisebb egyéb telekméret a beépítési mód és telekterület függvényében

9. melléklet: Az építési övezetek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

10. melléklet: Helyi építészeti értékvédelem

11. melléklet: Tájba illő és tájidegen anyag és színhasználat

12. melléklet: Helyi védettségű természeti területek

1. függelék: Természeti értékvédelem

2. függelék: Országos építészeti értékvédelem

3. függelék: Régészeti területek

4. függelék: Veszélyességi övezetek

Tuzsér, 2014.01.13

Ferkovics Tibor sk.
polgármester

Dr. Szép Béla sk.
jegyző

Települési területen kívüli Szabályozási terv

(A melléklet szövegét a(z) Tuzser-Nagykozseg-Telepulesrendezesi-Terve-Telepulesi-Területen-Kivuli-Szabalyozasi-Terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Települési területen belüli Szabályozási terv

(A melléklet szövegét a(z) Tuzser-Nagykozseg-Telepulesrendezesi-Terve-Telepulesi-Területen-Beluli-Szabalyozasi-Terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

FELÜLETKÉNT MEGJELÉNO SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK	
KÖZ ÉS KÖZHASZNÁLTU TERÜLETEK	
	I. RENDŰ KÖZLEKESÉSI TERÜLET
	II. RENDŰ KÖZLEKESÉSI TERÜLET
	I. RENDŰ KÖZTERÜLET - VÍZ-ÉS KÖZHASZNÁLTU TERÜLET
	I. RENDŰ KÖZTERÜLET - KÖZPARK
	FÜVŐ
	NYÁRFAI NEDVÉR TERÜLETE
	NYÁRFAZÖNÖRHELYEN VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET "BELÜL 30M"
	KATASZTRÓFAVÉDELMI VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET "KÖZÉP 30M"
	KATASZTRÓFAVÉDELMI VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET "KÜLVEN 30M"

	SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
	BÉPTÉRSÉRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVIZETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK JELŐLÉSÉ
Vt - Táplálékszállítón nyírtas terület	
Lk - Kiváratás terület	
Lle - Kertvárosias lakóterület	
Lf - Fabiolák lakóterület	
Gbz - Községi központi magközpontú gazdasági terület	
Glye - Egyéb terület	
Glyr - Jelentős mértékben zavaró hatással rendelkező Ün - Helyi gazdasági övezet	

En - Vaddikveta ezberitaila	
Ep - Gutsatzeiz ezberitaila	
En - Partesio iztaila	
Vo - Vaginatsoidea iztaila - 12umeter	
VQ - Vaginatsoidea iztaila - 15umeterdik iztaila	
Vo - Vaginatsoidea iztaila - neguzti mender itxarilake isat ezberitaila	
VQz - Vaginatsoidea iztaila - neguzti mender itxarilake isat ezberitaila	
Vo - Vaginatsoidea iztaila - neguzti mender itxarilake isat ezberitaila	
T - Termisatsoidea iztaila	
Kz - Kzatsatsoiz baxetsoidea iztaila	
Kz - Kzatsatso	
KoUp - Kzatsatso baxetso partosioz iztaila	

5. CÍDOLÁYHATÁRON UTCAVÁMÁLON ÁLLÓ	
6. IRRES, ELKÖRÖLTÉS	
7. IRRES, UTCAVÁMÁLON ÁLLÓ	
8. ZÁRTSÓRÚ, ELKÖRÖLTÉS	
9. ZÁRTSÓRÚ, UTCAVÁMÁLON ÁLLÓ	
10. ADÓTTSÁGTÖLTŐ DÖGÖ, VAGY KALAUZT, AZ ILLESZVEDÉS SZÁMLÁJA SZÉNYITŐ MÁSKÖZSÉGI SZÁMLÁJA, AZ ÉRTÉK HOVÁ AZ ÉRTÉKEN ÖLÖZETBEN MÉRŐPÁRA MINIMÁLISAN VÁLASZTANDÓ TELEPÍTÉSEK	
	1. 180 m ²
	2. 360 m ²
	3. 550 m ²
	4. 710 m ²

1,80%	1,80%
2,70%	2,70%
3,60%	3,60%
4,50%	4,50%
5,40%	5,40%
6,30%	6,30%
7,20%	7,20%
8,10%	8,10%
9,00%	9,00%
9,90%	9,90%
10,80%	10,80%
11,70%	11,70%
12,60%	12,60%
13,50%	13,50%
14,40%	14,40%
15,30%	15,30%
16,20%	16,20%
17,10%	17,10%
18,00%	18,00%
18,90%	18,90%
19,80%	19,80%
20,70%	20,70%
21,60%	21,60%
22,50%	22,50%
23,40%	23,40%
24,30%	24,30%
25,20%	25,20%
26,10%	26,10%
27,00%	27,00%
27,90%	27,90%
28,80%	28,80%
29,70%	29,70%
30,60%	30,60%
31,50%	31,50%
32,40%	32,40%
33,30%	33,30%
34,20%	34,20%
35,10%	35,10%
36,00%	36,00%
36,90%	36,90%
37,80%	37,80%
38,70%	38,70%
39,60%	39,60%
40,50%	40,50%
41,40%	41,40%
42,30%	42,30%
43,20%	43,20%
44,10%	44,10%
45,00%	45,00%
45,90%	45,90%
46,80%	46,80%
47,70%	47,70%
48,60%	48,60%
49,50%	49,50%
50,40%	50,40%
51,30%	51,30%
52,20%	52,20%
53,10%	53,10%
54,00%	54,00%
54,90%	54,90%
55,80%	55,80%
56,70%	56,70%
57,60%	57,60%
58,50%	58,50%
59,40%	59,40%
60,30%	60,30%
61,20%	61,20%
62,10%	62,10%
63,00%	63,00%
63,90%	63,90%
64,80%	64,80%
65,70%	65,70%
66,60%	66,60%
67,50%	67,50%
68,40%	68,40%
69,30%	69,30%
70,20%	70,20%
71,10%	71,10%
72,00%	72,00%
72,90%	72,90%
73,80%	73,80%
74,70%	74,70%
75,60%	75,60%
76,50%	76,50%
77,40%	77,40%
78,30%	78,30%
79,20%	79,20%
80,10%	80,10%
81,00%	81,00%
81,90%	81,90%
82,80%	82,80%
83,70%	83,70%
84,60%	84,60%
85,50%	85,50%
86,40%	86,40%
87,30%	87,30%
88,20%	88,20%
89,10%	89,10%
90,00%	90,00%
90,90%	90,90%
91,80%	91,80%
92,70%	92,70%
93,60%	93,60%
94,50%	94,50%
95,40%	95,40%
96,30%	96,30%
97,20%	97,20%
98,10%	98,10%
99,00%	99,00%
99,90%	99,90%
100,80%	100,80%
101,70%	101,70%
102,60%	102,60%
103,50%	103,50%
104,40%	104,40%
105,30%	105,30%
106,20%	106,20%
107,10%	107,10%
108,00%	108,00%
108,90%	108,90%
109,80%	109,80%
110,70%	110,70%
111,60%	111,60%
112,50%	112,50%
113,40%	113,40%
114,30%	114,30%
115,20%	115,20%
116,10%	116,10%
117,00%	117,00%
117,90%	117,90%
118,80%	118,80%
119,70%	119,70%
120,60%	120,60%
121,50%	121,50%
122,40%	122,40%
123,30%	123,30%
124,20%	124,20%
125,10%	125,10%
126,00%	126,00%
126,90%	126,

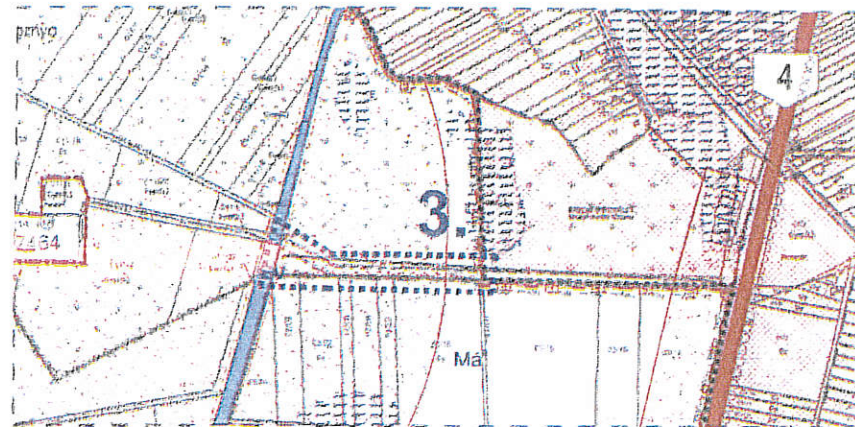
7,5 m
5,0 m
10,5 m
12,5 m
15,0 m
20,0 m
Adatszolgáltatás függő, vagy hiányos, az illusztrációk szabványai szerint

(A melléklet szövegét a(z) 2A. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési területen kívüli Szabályozási Terv

3. Beavatkozási pont

 $M=1:8000$ 

Hatályos ter. részlet:

JELMAGYARÁZAT

HATÁROK:

- Települési terület határa

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEM:

- Szabályozási vonal

KÖZ- ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK:

- I. rendű köztérlet - Vizsgázóknak adandó térkép

KÖZMŰ GERINVEZETÉKEK:

- Szerzők: Szentnyisz István

VÉDŐTÁVOLSÁGOK:

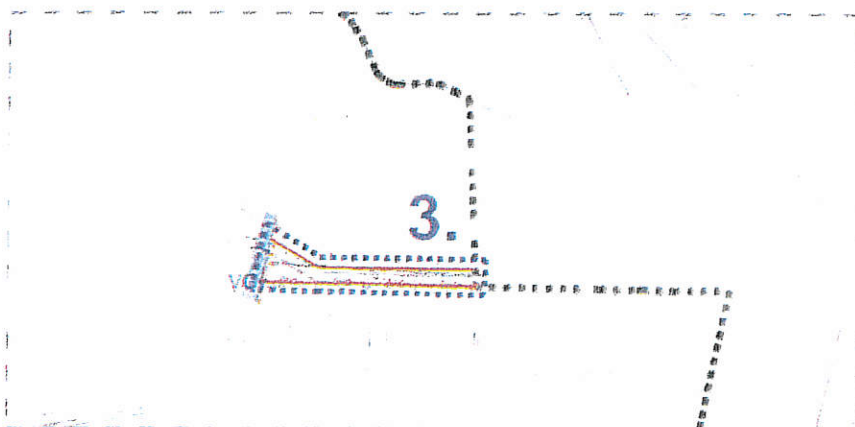
- Szervezőfőnök:
- 
- Szervezőfőnök:

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME:

- Örökök és a természetvédelem

EGYÉB:

- Árnyékos gyümölcsfaállományok kataszter által érintett település



Módosított terv részlete!

MOVIES SEBÁLYGÁRDI ELEM:

GEOMETRIC FORMS OF THE
POLYMERIZATION OF ALKYL

2. Polymere sind Ketten
 Diese Ketten können statisch, dynamisch, linear
 oder verzweigt sein
 Diese Ketten sind durch chemische Bindungen
 miteinander verbunden
 Die Ketten sind durch physikalische Bindungen
 miteinander verbunden
 Die Ketten sind durch chemische Bindungen
 miteinander verbunden

REPRODUCED FROM THE EPTC REPORT
EPTC 1992-10-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-

- [illegible]

EPHESI 2:12-13. KODOR JE VASTARAJATA

1. What is the main purpose of the document?
 2. What are the key findings of the study?
 3. What are the implications of the findings?
 4. What are the limitations of the study?
 5. What are the conclusions of the study?
 6. What are the recommendations of the study?
 7. What are the future research directions?
 8. What are the acknowledgments?
 9. What are the references?
 10. What are the appendices?
 11. What are the footnotes?
 12. What are the tables?
 13. What are the figures?
 14. What are the captions?
 15. What are the legends?
 16. What are the abbreviations?
 17. What are the acronyms?
 18. What are the symbols?
 19. What are the units?
 20. What are the dates?
 21. What are the times?
 22. What are the locations?
 23. What are the names?
 24. What are the titles?
 25. What are the subtitles?
 26. What are the headings?
 27. What are the subheadings?
 28. What are the sections?
 29. What are the paragraphs?
 30. What are the sentences?
 31. What are the words?
 32. What are the letters?
 33. What are the numbers?
 34. What are the symbols?
 35. What are the units?
 36. What are the dates?
 37. What are the times?
 38. What are the locations?
 39. What are the names?
 40. What are the titles?
 41. What are the subtitles?
 42. What are the headings?
 43. What are the subheadings?
 44. What are the sections?
 45. What are the paragraphs?
 46. What are the sentences?
 47. What are the words?
 48. What are the letters?
 49. What are the numbers?
 50. What are the symbols?
 51. What are the units?
 52. What are the dates?
 53. What are the times?
 54. What are the locations?
 55. What are the names?
 56. What are the titles?
 57. What are the subtitles?
 58. What are the headings?
 59. What are the subheadings?
 60. What are the sections?
 61. What are the paragraphs?
 62. What are the sentences?
 63. What are the words?
 64. What are the letters?
 65. What are the numbers?
 66. What are the symbols?
 67. What are the units?
 68. What are the dates?
 69. What are the times?
 70. What are the locations?
 71. What are the names?
 72. What are the titles?
 73. What are the subtitles?
 74. What are the headings?
 75. What are the subheadings?
 76. What are the sections?
 77. What are the paragraphs?
 78. What are the sentences?
 79. What are the words?
 80. What are the letters?
 81. What are the numbers?
 82. What are the symbols?
 83. What are the units?
 84. What are the dates?
 85. What are the times?
 86. What are the locations?
 87. What are the names?
 88. What are the titles?
 89. What are the subtitles?
 90. What are the headings?
 91. What are the subheadings?
 92. What are the sections?
 93. What are the paragraphs?
 94. What are the sentences?
 95. What are the words?
 96. What are the letters?
 97. What are the numbers?
 98. What are the symbols?
 99. What are the units?
 100. What are the dates?
 101. What are the times?
 102. What are the locations?
 103. What are the names?
 104. What are the titles?
 105. What are the subtitles?
 106. What are the headings?
 107. What are the subheadings?
 108. What are the sections?
 109. What are the paragraphs?
 110. What are the sentences?
 111. What are the words?
 112. What are the letters?
 113. What are the numbers?
 114. What are the symbols?
 115. What are the units?
 116. What are the dates?
 117. What are the times?
 118. What are the locations?
 119. What are the names?
 120. What are the titles?
 121. What are the subtitles?
 122. What are the headings?
 123. What are the subheadings?
 124. What are the sections?
 125. What are the paragraphs?
 126. What are the sentences?
 127. What are the words?
 128. What are the letters?
 129. What are the numbers?
 130. What are the symbols?
 131. What are the units?
 132. What are the dates?
 133. What are the times?
 134. What are the locations?
 135. What are the names?
 136. What are the titles?
 137. What are the subtitles?
 138. What are the headings?
 139. What are the subheadings?
 140. What are the sections?
 141. What are the paragraphs?
 142. What are the sentences?
 143. What are the words?
 144. What are the letters?
 145. What are the numbers?
 146. What are the symbols?
 147. What are the units?
 148. What are the dates?
 149. What are the times?
 150. What are the locations?
 151. What are the names?
 152. What are the titles?
 153. What are the subtitles?
 154. What are the headings?
 155. What are the subheadings?
 156. What are the sections?
 157. What are the paragraphs?
 158. What are the sentences?
 159. What are the words?
 160. What are the letters?
 161. What are the numbers?
 162. What are the symbols?
 163. What are the units?
 164. What are the dates?
 165. What are the times?
 166. What are the locations?
 167. What are the names?
 168. What are the titles?
 169. What are the subtitles?
 170. What are the headings?
 171. What are the subheadings?
 172. What are the sections?
 173. What are the paragraphs?
 174. What are the sentences?
 175. What are the words?
 176. What are the letters?
 177. What are the numbers?
 178. What are the symbols?
 179. What are the units?
 180. What are the dates?
 181. What are the times?
 182. What are the locations?
 183. What are the names?
 184. What are the titles?
 185. What are the subtitles?
 186. What are the headings?
 187. What are the subheadings?
 188. What are the sections?
 189. What are the paragraphs?
 190. What are the sentences?
 191. What are the words?
 192. What are the letters?
 193. What are the numbers?
 194. What are the symbols?
 195. What are the units?
 196. What are the dates?
 197. What are the times?
 198. What are the locations?
 199. What are the names?
 200. What are the titles?
 201. What are the subtitles?
 202. What are the headings?
 203. What are the subheadings?
 204. What are the sections?
 205. What are the paragraphs?
 206. What are the sentences?
 207. What are the words?
 208. What are the letters?
 209. What are the numbers?
 210. What are the symbols?
 211. What are the units?
 212. What are the dates?
 213. What are the times?
 214. What are the locations?
 215. What are the names?
 216. What are the titles?
 217. What are the subtitles?
 218. What are the headings?
 219. <

[illegible]

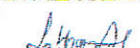
- 1 2 3
 4 5 6
 7 8 9
 10 11 12
 13 14 15
 16 17 18
 19 20 21
 22 23 24
 25 26 27
 28 29 30
 31 32 33
 34 35 36
 37 38 39
 40 41 42
 43 44 45
 46 47 48
 49 50 51
 52 53 54
 55 56 57
 58 59 60
 61 62 63
 64 65 66
 67 68 69
 70 71 72
 73 74 75
 76 77 78
 79 80 81
 82 83 84
 85 86 87
 88 89 90
 91 92 93
 94 95 96
 97 98 99
 100 101 102
 103 104 105
 106 107 108
 109 110 111
 112 113 114
 115 116 117
 118 119 120
 121 122 123
 124 125 126
 127 128 129
 130 131 132
 133 134 135
 136 137 138
 139 140 141
 142 143 144
 145 146 147
 148 149 150
 151 152 153
 154 155 156
 157 158 159
 160 161 162
 163 164 165
 166 167 168
 169 170 171
 172 173 174
 175 176 177
 178 179 180
 181 182 183
 184 185 186
 187 188 189
 190 191 192
 193 194 195
 196 197 198
 199 200 201
 202 203 204
 205 206 207
 208 209 210
 211 212 213
 214 215 216
 217 218 219
 220 221 222
 223 224 225
 226 227 228
 229 230 231
 232 233 234
 235 236 237
 238 239 240
 241 242 243
 244 245 246
 247 248 249
 250 251 252
 253 254 255
 256 257 258
 259 260 261
 262 263 264
 265 266 267
 268 269 270
 271 272 273
 274 275 276
 277 278 279
 280 281 282
 283 284 285
 286 287 288
 289 290 291
 292 293 294
 295 296 297
 298 299 300
 301 302 303
 304 305 306
 307 308 309
 310 311 312
 313 314 315
 316 317 318
 319 320 321
 322 323 324
 325 326 327
 328 329 330
 331 332 333
 334 335 336
 337 338 339
 340 341 342
 343 344 345
 346 347 348
 349 350 351
 352 353 354
 355 356 357
 358 359 360
 361 362 363
 364 365 366
 367 368 369
 370 371 372
 373 374 375
 376 377 378
 379 380 381
 382 383 384
 385 386 387
 388 389 390
 391 392 393
 394 395 396
 397 398 399
 400 401 402
 403 404 405
 406 407 408
 409 410 411
 412 413 414
 415 416 417
 418 419 420
 421 422 423
 424 425 426
 427 428 429
 430 431 432
 433 434 435
 436 437 438
 439 440 441
 442 443 444
 445 446 447
 448 449 450
 451 452 453
 454 455 456
 457 458 459
 460 461 462
 463 464 465
 466 467 468
 469 470 471
 472 473 474
 475 476 477
 478 479 480
 481 482 483
 484 485 486
 487 488 489
 490 491 492
 493 494 495
 496 497 498
 499 500 501
 502 503 504
 505 506 507
 508 509 510
 511 512 513
 514 515 516
 517 518 519
 520 521 522
 523 524 525
 526 527 528
 529 530 531
 532 533 534
 535 536 537
 538 539 540
 541 542 543
 544 545 546
 547 548 549
 550 551 552
 553 554 555
 556 557 558
 559 560 561
 562 563 564
 565 566 567
 568 569 570
 571 572 573
 574 575 576
 577 578 579
 580 581 582
 583 584 585
 586 587 588
 589 590 591
 592 593 594
 595 596 597
 598 599 600
 601 602 603
 604 605 606
 607 608 609
 610 611 612
 613 614 615
 616 617 618
 619 620 621
 622 623 624
 625 626 627
 628 629 630
 631 632 633
 634 635 636
 637 638 639
 640 641 642
 643 644 645
 646 647 648
 649 650 651
 652 653 654
 655 656 657
 658 659 660
 661 662 663
 664 665 666
 667 668 669
 670 671 672
 673 674 675
 676 677 678
 679 680 681
 682 683 684
 685 686 687
 688 689 690
 691 692 693
 694 695 696
 697 698 699
 700 701 702
 703 704 705
 706 707 708
 709 710 711
 712 713 714
 715 716 717
 718 719 720
 721 722 723
 724 725 726
 727 728 729
 730 731 732
 733 734 735
 736 737 738
 739 740 741
 742 743 744
 745 746 747
 748 749 750
 751 752 753
 754 755 756
 757 758 759
 760 761 762
 763 764 765
 766 767 768
 769 770 771
 772 773 774
 775 776 777
 778 779 780
 781 782 783
 784 785 786
 787 788



Urban Line
Inverleith Station to MU

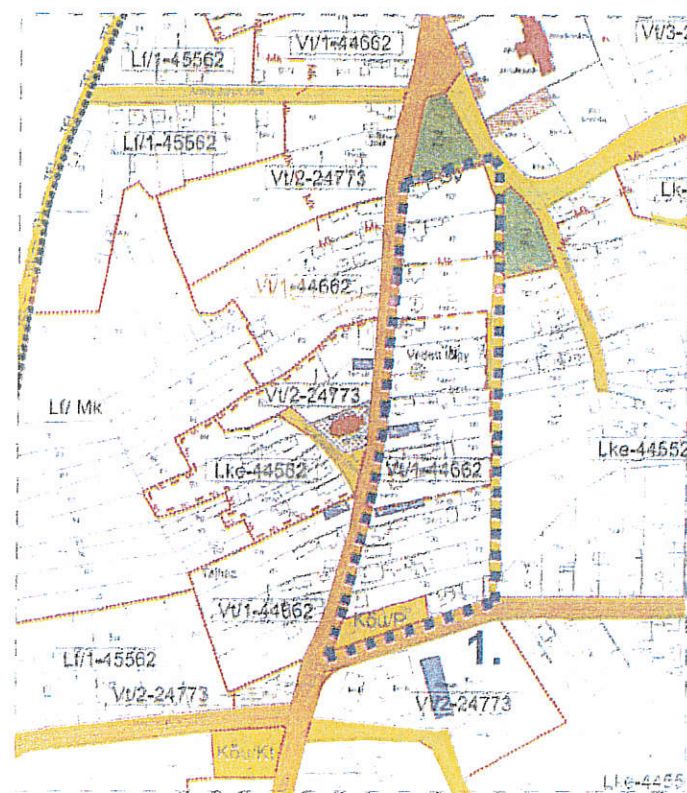
1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

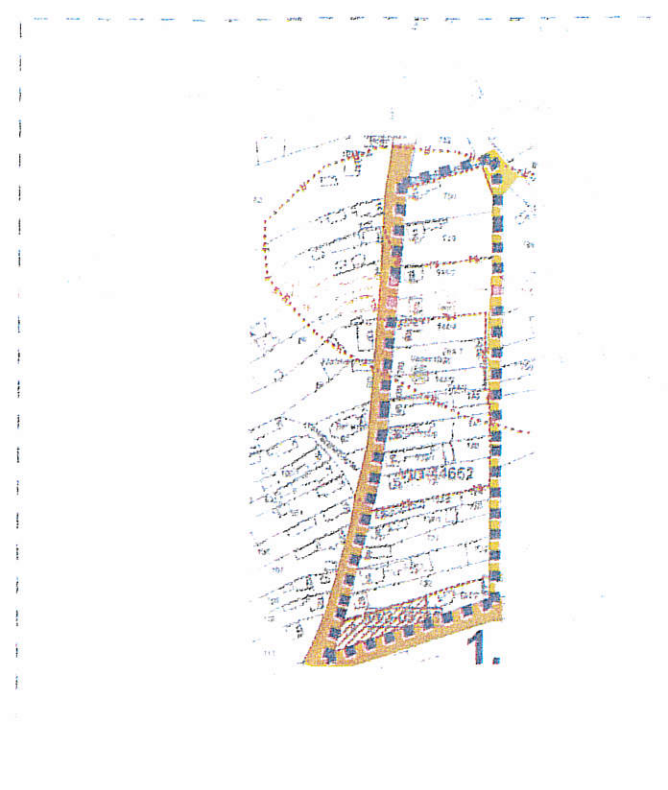
MICROKÖZSÉG	TUZSER HATÁRKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	MEGJELENÉS T: 62/2018
	H 4623 Tuzser, Kossuth utca 70	MAJLIS
TELEPÜLÉS HATÁRKÖZSÉGI TERÜLET ÁRTERVEZÉSE		2018. 06. 16.
	TUZSER HATÁRKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	TERVEZŐ Szabó György István
		TERVEZÉSI ÉRTÉK Műk. 8000
MÓDOSÍTÁS ÁRTERVEZÉSE	TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KÍVÜLI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET	MEGJELENÉS
TERVEZŐ: DR. CS. ÁRTERV	ELMÉRÉSI HATÁROZAT	
 Lubbaner András	 Lubbaner András	T-2m

Települési területen belüli Szabályozási Terv

M=1:4000



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK:

Szabályozási vonal

- Építési övezetek, övezeti határ

FELÜLETRÉNT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL:

- Építés: fény
- KÖZ- ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK
- I. rendű közlekedési terület
- II. rendű közlekedési terület
- I. rendű építési terület - Vízgazdálkodási terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVEDELME**
- Az építmény környezeti határa
- Régiásezeri kőfalazat határa
- Helyi védelemre javasolt épület EGYES.
- Környezetvédelmi határ

[illegible][illegible]

7. 下列函数中，在 $(-\infty, +\infty)$ 上为增函数的是 ()

A. $y = x^2$
 B. $y = x^3$
 C. $y = \sin x$
 D. $y = \cos x$

8. 下列函数中，在 $(-\infty, +\infty)$ 上为减函数的是 ()

A. $y = x^2$
 B. $y = x^3$
 C. $y = \sin x$
 D. $y = \cos x$

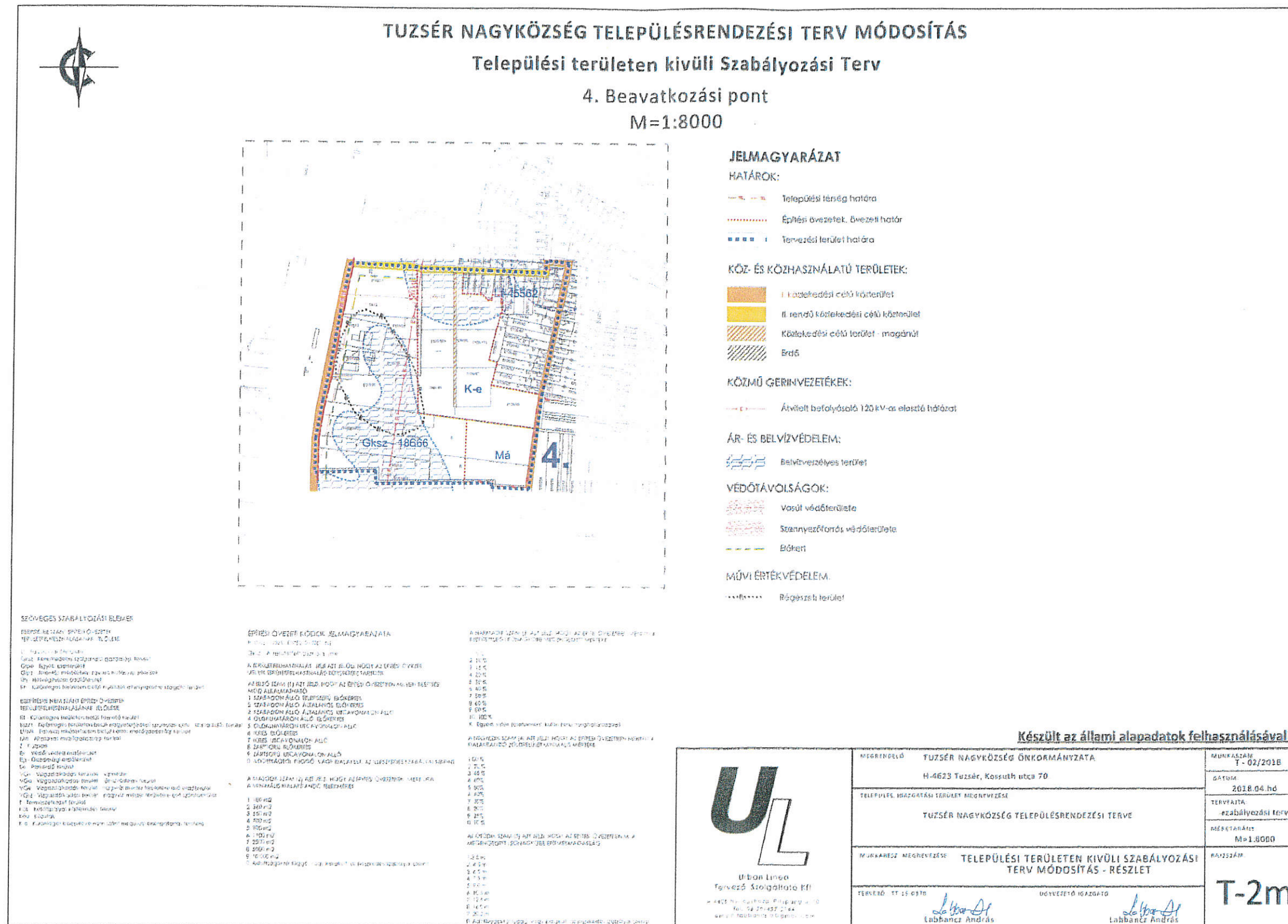
9. 下列函数中，在 $(-\infty, +\infty)$ 上为增函数的是 ()

A. $y = x^2$
 B. $y = x^3$
 C. $y = \sin x$
 D. $y = \cos x$

10. 下列函数中，在 $(-\infty, +\infty)$ 上为减函数的是 ()

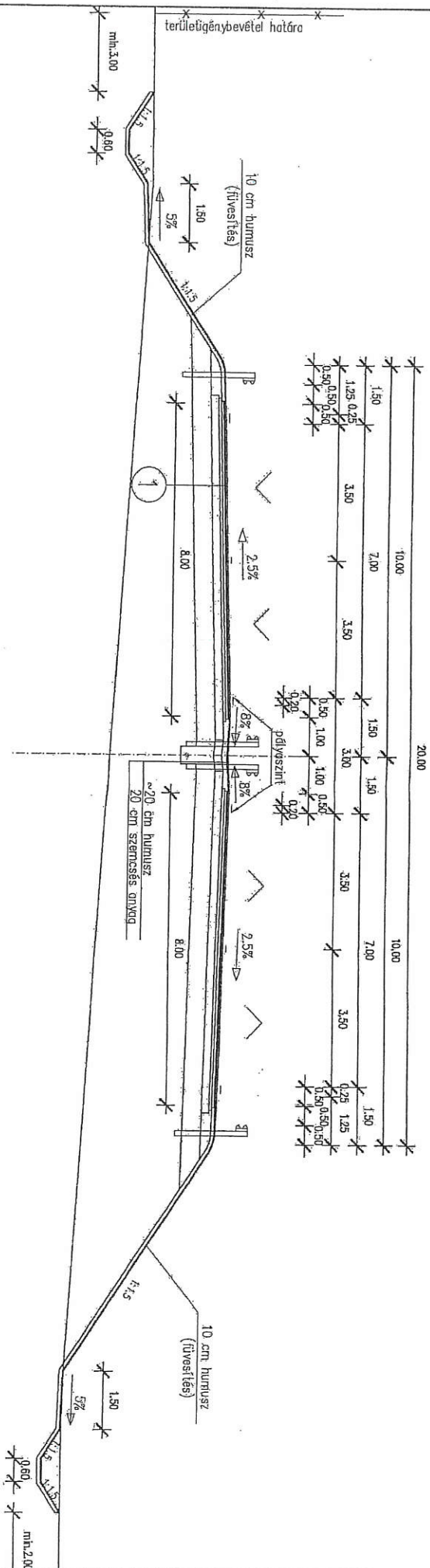
A. $y = x^2$
 B. $y = x^3$
 C. $y = \sin x$
 D. $y = \cos x$

[illegible][illegible]



(A melléklet szövegét a(z) 2.1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

M34 gyorsforgalmi út egyenesben, töltésben



① M34 gyorsforgalmi út

E-Forgalmi, terhelési osztály

- 4 cm SMA 11 (mF) 45/80-65 kopóréteg
7 cm AC 22 köte (mNW) 25/55-65 kötoőréteg
8 cm AC 22 köte (mNW) 25/55-65 alaprég
0,5 cm GR-G100 SAM feszültségmentesítő réteg
20 cm CJK-4 cementstabilizációs alsó alaprég
kraftova

2/1 sz. melléklet
Általános keresztmetszet

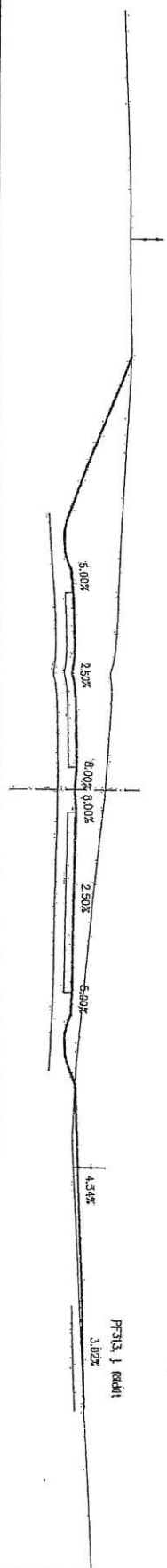
(A melléklet szövegét a(z) 2.2 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

$22+800$

109.74

106.00 bti

TEREP	MAGASSÁG	TERKEZETT MAGASSÁG	TÁVOLLSÁG
111.86			
112.06			
112.17			
112.26		-19.56	112.25
112.07			
		-11.35	108.16
		-10.00	109.51
		-8.50	108.57
		-4.50	109.74
		-1.00	109.76
		0.00	109.88
111.10		1.00	109.78
		1.50	109.74
		8.50	109.57
		9.00	109.58
		10.00	109.51
		11.33	109.17
109.75		13.16	109.71
109.59			
		22.93	110.13
		27.58	110.27

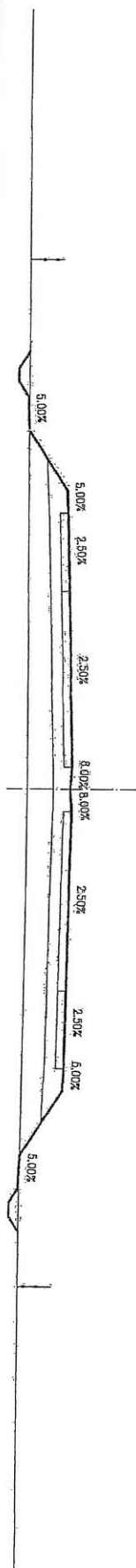


24+500

104.86

101.00.00.00

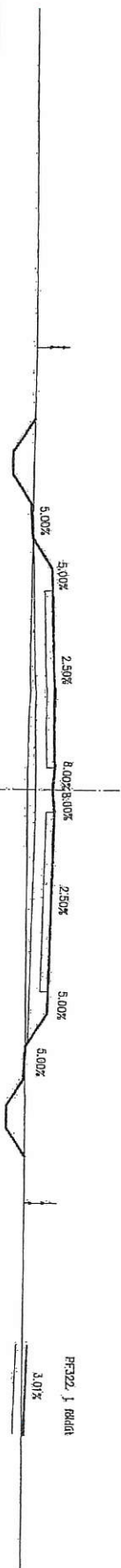
TEREP	MAGASSÁG	TERFELZET	MAGASSÁG
102.67			
102.67			
	102.69		
	102.68		
	102.69		
		-19.74	102.72
		-18.68	102.21
		-17.71	102.65
		-16.21	102.73
		-13.50	104.54
		-12.50	104.59
		-12.25	104.59
		-9.00	104.68
		-1.50	104.86
		-1.00	104.88
102.82		0.00	104.80
		1.00	104.88
		1.50	104.85
102.80			
		8.75	104.68
		9.00	104.68
		12.25	104.59
		12.50	104.59
102.66		13.50	104.54
		16.37	102.62
		17.87	102.55
102.58		18.82	102.12
		19.81	102.56
102.60			
102.62			
102.62			

 $25+600$

110:11

107.00 bl

TEREP	MAGASSÁG	TERVEZETT TÁVOLBSÁG	MAGASSÁG
	108.81		
	108.98		
	109.01	-20.06	109.01
		-16.06	108.00
		-16.21	108.90
		-14.71	108.98
		-13.50	109.78
		-12.50	109.83
		-12.25	109.84
		-9.00	109.92
		-1.50	110.11
	108.87	-1.00	110.12
		0.00	110.04
		1.00	110.12
		1.50	110.11
		8.75	108.83
		9.00	108.92
		12.25	108.84
		12.50	108.83
		13.50	108.78
		14.82	108.90
		16.32	108.83
		17.98	108.05
		18.78	108.91
	108.93	24.87	109.13
	108.93	26.87	109.01



Az építési övezet beépítési módját meghatározó első számjelenek tartalma

1. táblázat

	A	B	C
1.	Számjel	Beépítési mód	Magyarázó betűjel
2.	1	Szabadon álló telepszerű, előkertés	SZt
3.	2	Szabadon álló általános, előkertés	SZek
4.	3	Szabadon álló általános, utcavonalon álló	SZuá
5.	4	Oldalhatáron álló előkertés	Oek
6.	5	Oldalhatáron utcavonalon álló	Ouá
7.	6	Ikres, előkertés	
8.	7	Ikres, utcavonalon álló	
9.	8	Zárt sorú, előkertés	Zek
10.	9	Zárt sorú, utcavonalon álló	Zuá
11.	0	Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint	Af
12.	X	Egyedi érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)	egyeti

Af: adottságtól függő

Az építési övezet telekparamétereit meghatározó második szám tartalma. A megengedett legkisebb telekterület (m²-ben)

2. táblázat

	A	B
1.	Számjel	Megengedett újonnan kialakított legkisebb telekterület
2.	1	180
3.	2	360
4.	3	550
5.	4	700
6.	5	900
7.	6	1100
8.	7	2500
9.	8	5000
10.	9	10000
11.	0	Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint
12.	X	Egyedi érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)

Az építési övezetek legnagyobb megengedett beépítettséget meghatározó harmadik szám jelének tartalma

3. táblázat

	A	B
1.	Számjel	Megengedett legnagyobb beépítettség %
2.	1	5
3.	2	10
4.	3	15
5.	4	20
6.	5	30
7.	6	40
8.	7	50
9.	8	60
10.	9	80
11.	0	100
12.	X	Egyedi érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)

Az építési övezetek legkisebb zöldfelületi fedettségét meghatározó negyedik szám jelének tartalma

4. táblázat

	A	B
1.	Számjel	Előírt zöldfelületi fedettség (%)
2.	1	80
3.	2	70
4.	3	65
5.	4	60
6.	5	50
7.	6	40
8.	7	30
9.	8	20
10.	9	25
11.	0	10
12.	X	Egyedi érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)

Építési övezetek megengedett építménymagasságát meghatározó ötödik szám jelének tartalma

5. táblázat

	A	B	C
1.	Számjel	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Megengedett legkisebb építménymagasság (m) *
2.	1	3,5	--
3.	2	4,5	--
4.	3	6,5	--
5.	4	7,5	4,5
6.	5	9,0	6,5
7.	6	10,5	7,5
8.	7	12,5	9,0
9.	8	16,0	--
10.	9	20,0	--
11.	0	Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint	
12.	X	Egyedi érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)	

*Megjegyzés:

A megengedett legkisebb építménymagasság értéke tájékoztató jellegű, a szükséges esetekben az illeszkedés szabálya szerint kell megállapítani országosan és helyileg védett, és településközponti vegyes területeken.

A megengedett legkisebb egyéb telekméret a beépítési mód és telekterület függvényében

6. táblázat

	A	B	C			
1.	Legkisebb telekterület m ²	Legkisebb megengedett telekmélység	Legkisebb telekszélesség beépítési módtól függően (m)			
			Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Ikres	Zárt sorú
2.	180	15	--	--	--	6
3.	360	20	16	12	12	6
4.	550	30	18	12	12	10
5.	700	35	18	12	12	10
6.	900	40	20	16	16	--
7.	1100	50	20	18	18	--
8.	2500	50	30	--	--	--
9.	5000	80	40	--	--	--
10.	10000	100	50	--	--	--
11.	0	Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint				

ñ Szabálytalan alakú tömböknél a legkisebb telekméret legalább egyikét kell betartani.

ñ Ha a telek szabálytalan formájú a tömb adottságai miatt, a megengedett legkisebb telekméret egyikét legalább a telek egyik határvonalán tartani kell.

Az építési övezetek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

a) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

7. táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1.	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megengedett építménymagasság		Telek	
2.			Kód	Jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték %	Kód	m	szélesség m	mélység m
3.	Lk jelű Funkcionális övezet	83563	8	Zek	3	550	5	30	6	40	3	6,5	10	30

b) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

8. táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1.	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megengedett építménymagasság		Telek	
2.			Kód	Jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték %	Kód	Jel	szélesség	mélység
3.	Lke	44552	4	Oek	4	700	5	30	5	50	2	4,5	18	35
4.	jelű funkcionális övezet	45553	4	Oek	5	900	5	30	5	50	3	6,5	16	40

c) A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

9. táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1.	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megengedett építménymagasság		Telek	
2.			Kód	Jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték %	Kód	Jel	szélesség	mélység
3.	Lf/1 jelű funkcionális övezet	03562	0	Af	3	550	5	30	6	40	2	4,5	12	30
4.		43562	4	Oek	3	550	5	30	6	40	2	4,5	12	30
5.		44562	4	Oek	4	700	5	30	6	40	2	4,5	12	35
6.		45562	4	Oek	5	900	5	30	6	40	2	4,5	16	40
7.		46562	4	Oek	6	1100	5	30	6	40	2	4,5	18	50
8.		64552	6	Iek	4	700	5	30	5	50	2	4,5	12	35
9.	Lf/2 jelű	44562	4	Oek	4	700	5	30	6	40	2	4,5	12	35
10	funkcionális övezet	45562	4	Oek	5	900	5	30	6	40	2	4,5	16	40

d) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

10. táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1.	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megengedett építmény-magasság		Telek	
2.			Kód	Jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték %	Kód	Jel	Széles-ség	Mély-ség
3.	Lkt/1 jelű funkci-onális övezet	44662	4	Oek	4	700	6	40	6	40	2	4,5	12	35
4.	Lkt/2 jelű funkci-onális övezet	23773	2	SZek	3	550	7	50	7	30	3	6,5	20	25
5.	Lkt/2 jelű funkci-onális övezet	24773	2	SZek	4	700	7	50	7	30	3	6,5	12	35
6.	Lkt/3 jelű funkci-onális övezet	26664	2	SZek	6	1100	6	40	6	40	4	7,5	20	50

e) A kereskedelmi szolgáltató területek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

11. táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1.	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megengedett építmény-magasság		Telek	
2.			Kód	Jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték m ²	Kód	Jel	széles-ség	mély-ség
3.	Gksz jelű funkci-onális övezet	06674	0	Af	6	6	6	40	7	30	4	7,5	20	50
4.		16884	1	SZt	6	1100	8	60	8	20	4	7,5	20	550
5.		17886	1	SZt	7	2500	8	60	8	20	6	10,5	30	50
6.		18666	1	SZt	8	5000	6	40	6	40	6	10,5	40	80
7.		18777	1	SZt	8	5000	7	50	7	30	7	12,5	40	80

f) Az egyéb iparterületek építési övezetinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

12.⁶ táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megengedett építmény-magasság		Telek	
2			Kód	jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték %	Kód	jel	széles-ség	Mély-ség
3	Gipe jelű funkci-onális övezet	14777	1	SZt	4	700	7	50	7	30	7	12,5	18	35
4		18665	1	SZt	8	5000	6	40	6	40	5	9,0	40	80
5		18777	1	SZt	8	5000	7	50	7	30	7	12,5	40	80
6		19779	1	SZt	9	10000	7	50	7	30	9	20,0	50	100
7	Gipz jelű funkci-	18567	1	SZt	8	5000	5	30	6	40	7	12,5	40	80

6 A 9. melléklet 12. pontja a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VII. 17.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

	A	B	C		D		E		F		G		H	
	onális övezet													
8	Gipe jelű funkci onális övezet	48777	4	Oek	8	5000	7	50	7	30	7	12,5	-	-

g) Az üdülőtérületek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

13.⁷ táblázat

	A	B	C		D		E		F		G		H	
1	Rendel-tetés	Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megenge- dett építmény- magasság		Telek	
2			Kód	Jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték m ²	Kód	Jel	széles-ség	mély-ség
3	Üh jelű funkci-onális övezet	44552	4	Oek	4	700	5	30	5	50	2	4,5	18	35

h) A különleges területek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

14. táblázat

A		B	C		D		E		F		G		H	
Rendeltetés		Övezeti jel	Beépítési mód		Alakítható legkisebb telekterület		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelület		Megenge-dett építmény- magasság		Telek	
			Kód	jel	Kód	Érték m ²	Kód	Érték %	Kód	Érték %	Kód	jel	széles-ség	mély-ség
Nagykiterjedésű sportolási célú ill. szabaidős területek övezetei	Ksz/2	10344	1	SZt	0	adottságtól függő	3	15	4	60	4	7,5	adottságtól függő	adottságtól függő
Nagykiterjedésű közmű területek övezetei	Kkm	17664	1	SZt	7	2500	6	40	6	40	4	7,5	30	50
Különleges intézményi terület övezete	Ki	17667	1	SZt	7	2500	6	40	6	40	7	12,5	30	50
Hulladék-kezelők területek övezetei	Kh	17464	1	SZt	7	2500	4	20	6	40	4	7,5	30	50

7 A 9. melléklet 13. pontja a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VII. 17.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

⁸ A 12. mellékletet a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 5. §-a hatályon kívül helyezte.

(A melléklet szövegét a(z) 1. függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

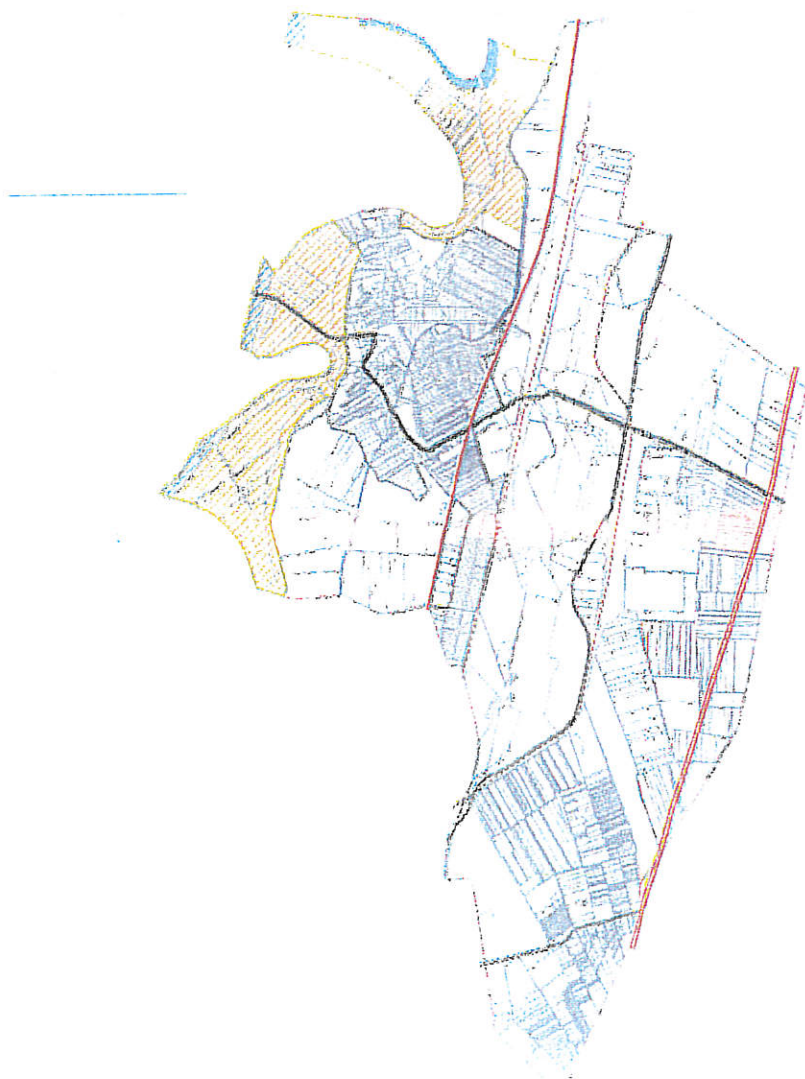
1. függelék a 1/2014.(I.13.) önkormányzati rendelethez

Természeti értékvédelem

1. EURÓPAI KÖZÖSSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK –
NATURA 2000 TERÜLETEK

a) Felső-Tisza Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési terület (HUHN 20001)

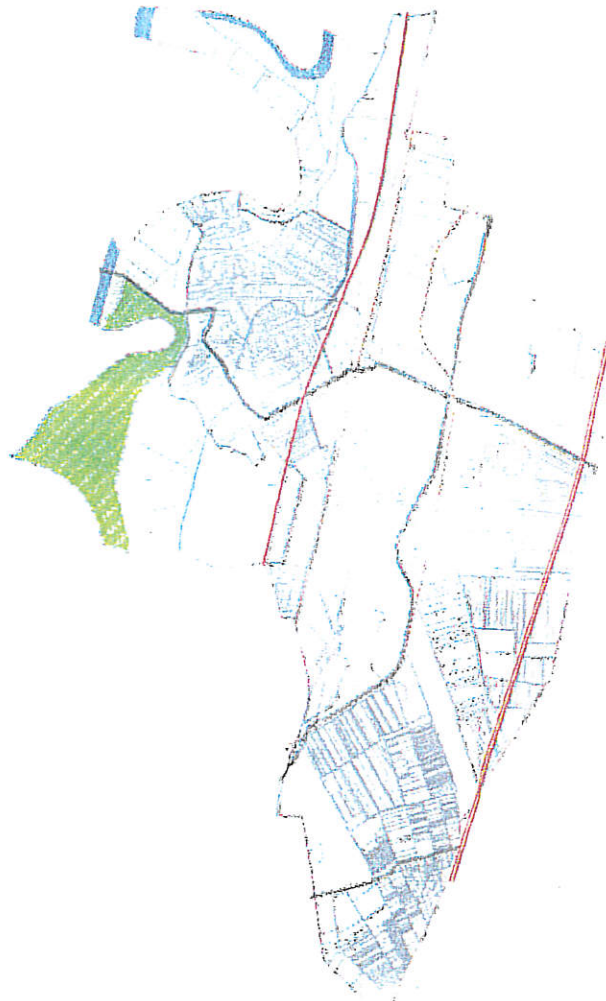
014, 015/1, 015/2, 015/3, 015/4, 015/5, 015/6, 016, 017/1, 017/2, 017/3, 017/4,
017/5, 017/6, 017/7, 017/8, 017/9, 017/10, 018, 019/2, 019/3, 019/4, 019/6, 019/7,
019/8, 020, 023/1, 023/2, 023/3, 023/4, 024/1, 024/2, 025/2, 025/3, 025/4, 025/5,
026, 027/5, 027/6, 027/7, 027/8, 027/9, 027/10, 027/13, 027/14, 027/15, 027/16,
027/17, 027/19, 027/20, 027/21, 027/23, 027/24, 027/25, 027/26, 027/27, 028/1,
028/2, 029/1, 029/2, 029/3, 029/4, 029/5, 029/6, 029/7, 029/8, 029/9, 029/10,
029/11, 029/12, 029/13, 029/14, 029/15, 029/16, 029/17, 029/18, 033, 034, 035/2,
035/4, 035/5, 035/9, 035/10, 035/11, 035/12, 035/13, 035/14, 035/15, 035/16,
035/17, 035/18, 035/19, 035/20, 035/21, 035/22, 035/23, 035/24, 035/25, 035/26,
035/27, 035/28, 035/29, 035/30, 035/31, 035/32, 035/33, 035/34, 035/35, 035/36,
035/37, 035/38, 035/39, 036, 037, 038/2, 038/4, 038/5, 038/6, 038/7, 038/8, 038/9,
038/10, 038/11, 038/12, 038/13, 038/14, 038/15, 038/16, 039



3. ábra: Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési területek Tuzsér igazgatási területén belül

b) Felső-Tisza Különleges Madárvédelmi terület (HUHN10008)

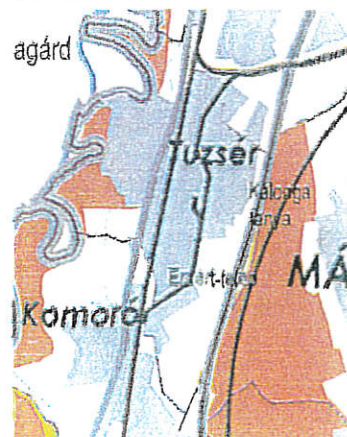
014, 015/1, 015/2, 015/3, 015/4, 015/5, 015/6, 016, 017/1, 017/2, 017/3, 017/4, 017/5, 017/6, 017/7, 017/8, 017/9, 017/10, 018, 019/2, 019/3, 019/4, 019/6, 019/7, 019/8, 020, 023/1, 023/2, 023/3, 023/4, 024/1, 024/2, 025/2, 025/3, 025/4, 025/5, 026, 027/5, 027/6, 027/7, 027/8, 027/9, 027/10, 027/13, 027/14, 027/15, 027/16, 027/17, 027/19, 027/20, 027/21, 027/23, 027/24, 027/25, 027/26, 027/27, 028/1



4. ábra: Különleges madárvédelmi terület Tuzsér igazgatási területén belül

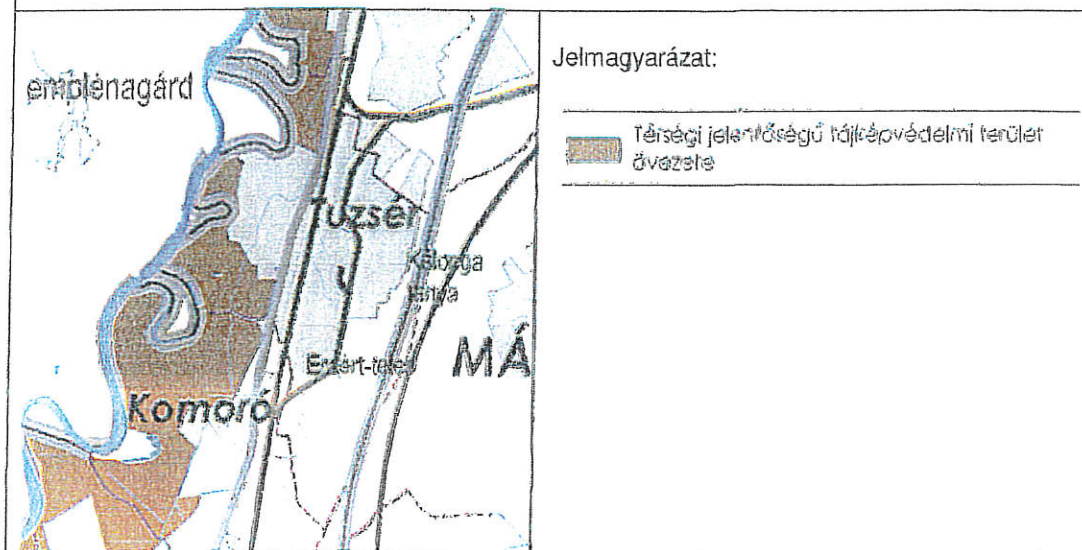
2. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI

A Megyei Területrendezési Terv Tuzsér igazgatási területén az országos ökológiai hálózatot az alábbi módon jelöli:
Ökológiai-folyosó



5. ábra: Részlet az MTrT országos ökológiai hálózat tervlapjából

4. TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET



6. ábra

(A melléklet szövegét a(z) 2.függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. függelék a 1/2014.(1.13.) önkormányzati rendelethez
Országos építészeti értékvédelem

1. Országosan védett műemlékek:

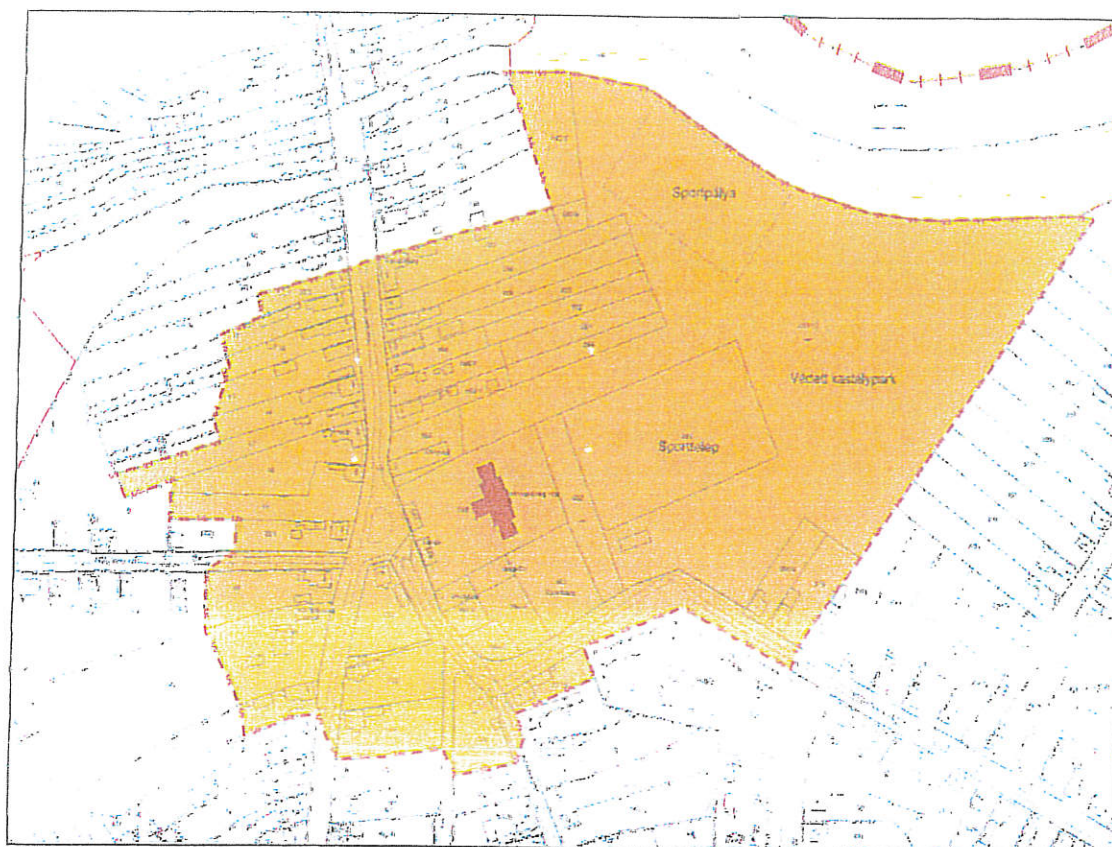
18. táblázat

	A	B	C	D
1.	Ssz.	Megnevezés	Utca, házszám	Helyrajzi szám
2.	1.	Lónyay-kastély	Ady Endre u. 2.	885
3.	2.	Református templom	Kossuth Lajos u. 133.	92

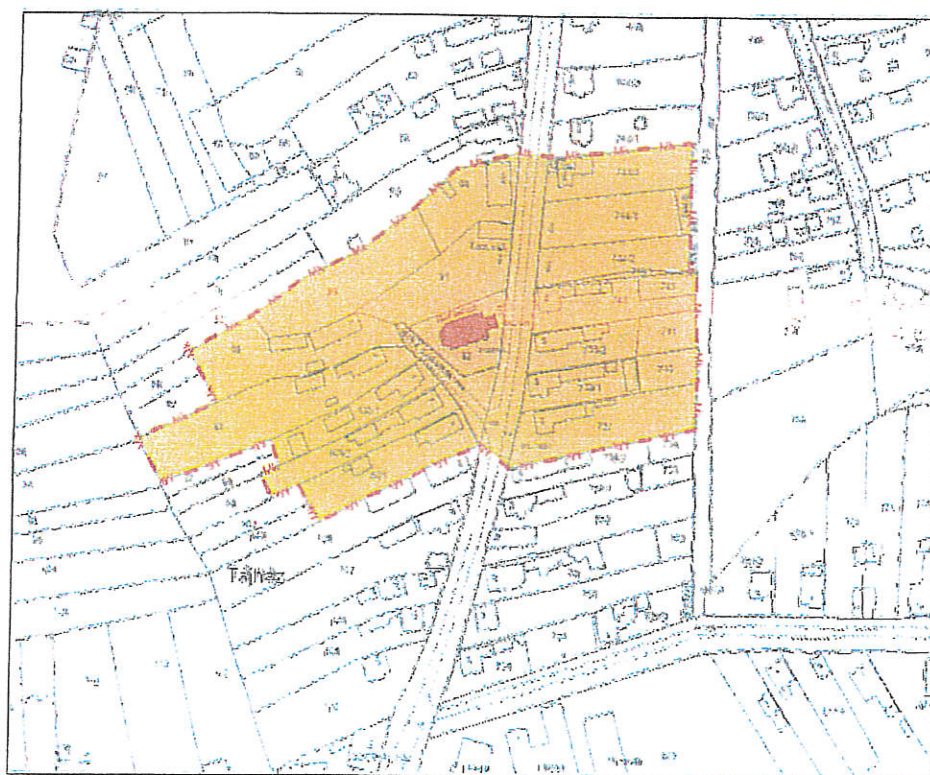
2. Országosan védett műemlékek műemléki környezete

19. táblázat

	A	B	C
1.	Ssz.	Megnevezés	Helyrajzi számok, határok
2.	1. MK	Lónyay-kastély	30/3, 37, 38, 41, 44, 47, 48, 49, 50/1, 59, 60, 61, 749, 750, 751, 752, 754, 771/1, 879, 880/5/8/9/12, 882, 883, 884/1/3/4, 885, 886, 887, 888, 889/1/2, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 904/1 (Kossuth Lajos u. egy része), 765 (Ady Endre u. egy része), 801 (Rákóczi Ferenc u. egy része), 54 (Arany János u. egy része),
3.	2. MK	Református templom	88, 89, 90, 91, 92, 93, 100/1/2, 101, 737, 739/1/2, 740, 741, 742, 743, 744/1/2/3/4/5, 904/1 (Kossuth Lajos u. egy része), 904/2 (Szabadság utca),



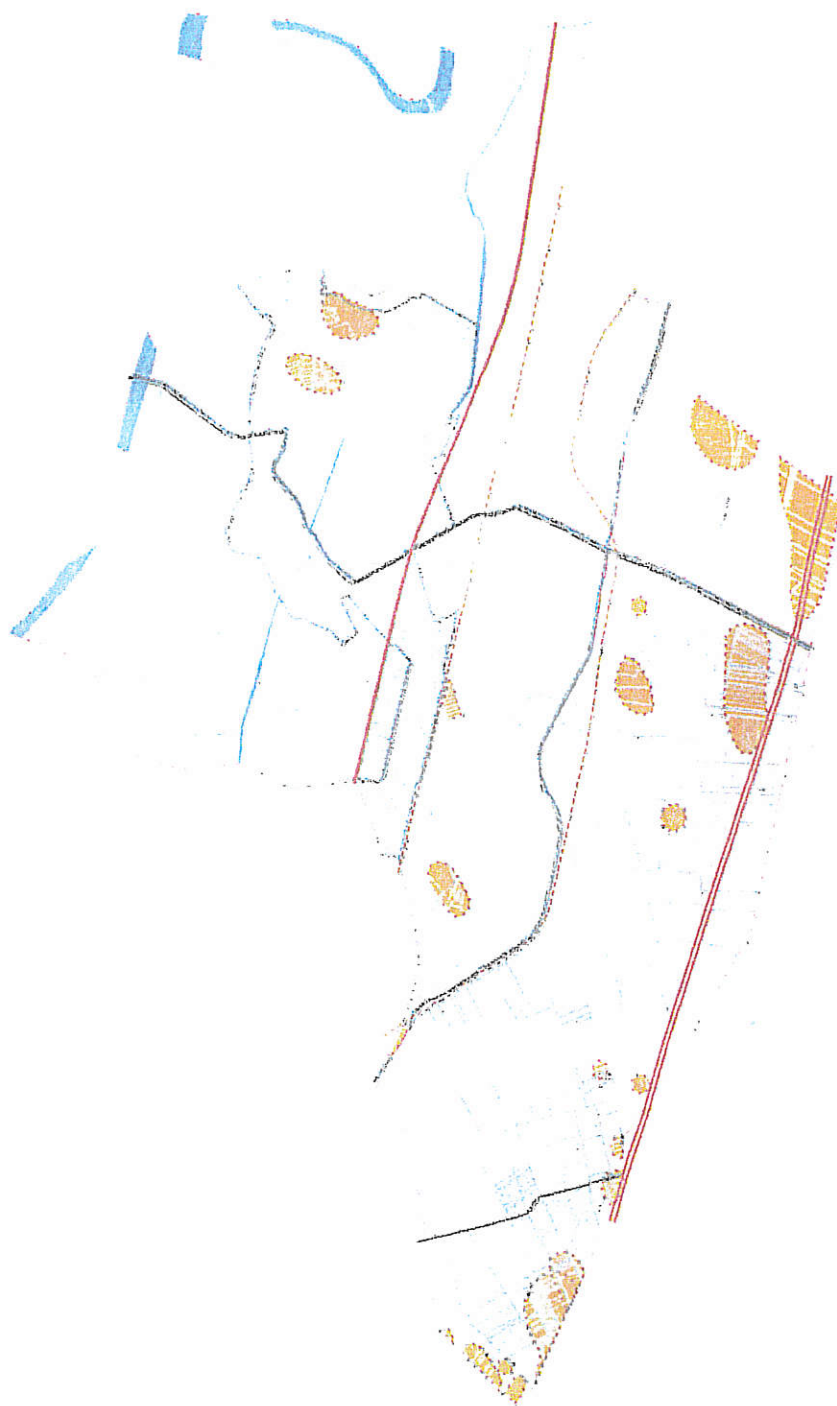
7. ábra: 1. sz. műemléki környezet



8. ábra: 2. sz. műemléki környezet

(A melléklet szövegét a(z) 3.függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. függelék a 1/2014.(1.13.) önkormányzati rendelethez
Régészeti területek



9. ábra: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Tuzsér igazgatási területén

(A melléklet szövegét a(z) 4.függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

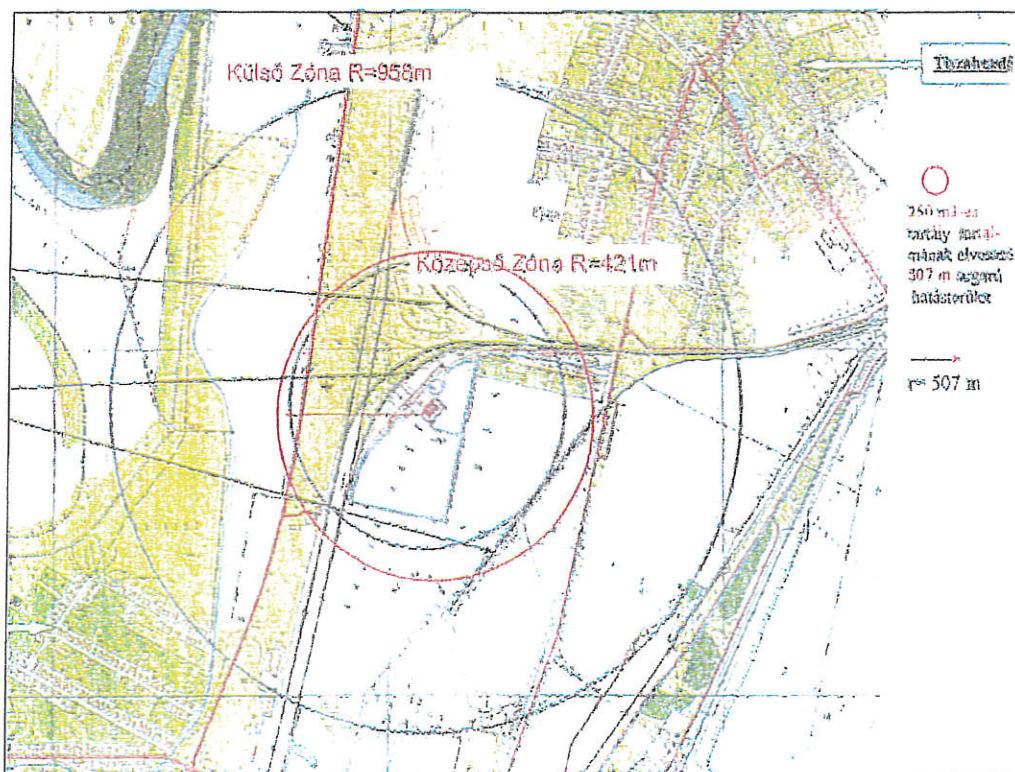
4. függelék a 1/2014.(I.13.) önkormányzati rendelethez
Veszélyességi övezetek

A Géptám Kft. 0120/25 hrsz.-ú telephelye körül kijelölt veszélyességi övezet:



10. ábra

A Prímagáz Hungária Zrt. 053/11-18 hrsz.-ú telephelye körül kijelölt veszélyességi övezet

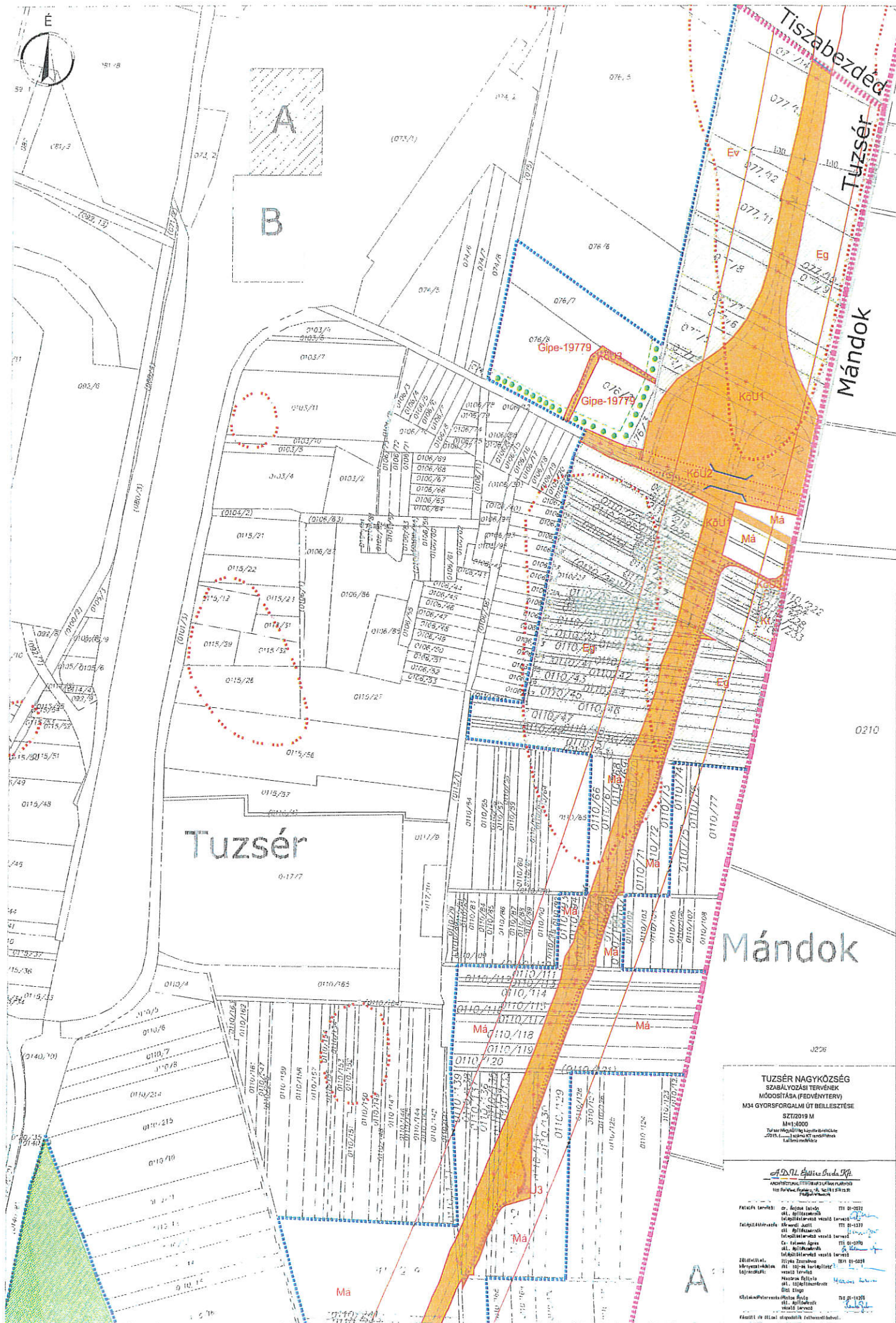


11. ábra

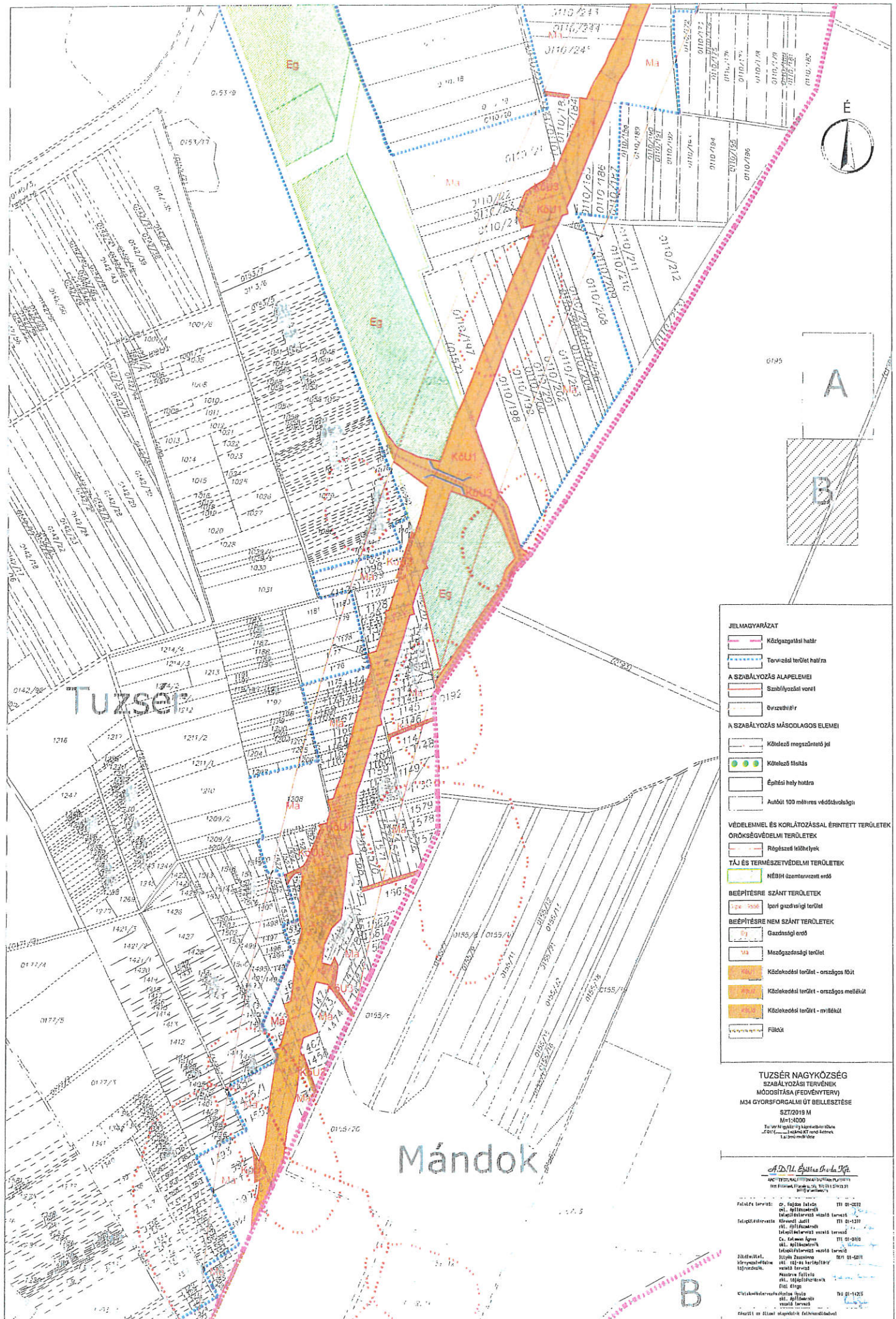
A Záhony Port Zrt. 073/1 hrsz.-ú telephelye körül kijelölt veszélyességi övezet



(A melléklet szövegét a(z) SZT_TUZSER_A_03_05.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



(A melléklet szövegét a(z) SZT_TUZSER_B_03_05.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



T-2m/A jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvényterv⁹

(A melléklet szövegét a(z) T-2m-A jelű T-04-2021. munkaszámú szabályozási fedvényterv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁹ A T-2m/A jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvénytervet a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 25.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése iktatta be.

(A melléklet szövegét a(z) T-2m-B jelű T-04-2021. munkaszámú szabályozási fedvényterv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

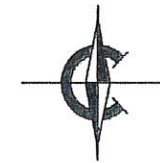
¹⁰ A T-2m/B jelű T-04/2021 munkaszámú szabályozási fedvénytervet a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 25.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Települési területen kívüli Szabályozási Terv

2. Beavatkozási pont

M=1:8000



JELMAGYARÁZAT

- HATÁROK:**
- Tervezett terület határa
 - Tervezett terület határa
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEM:**
- Szabályozási vonal
- KÖZ- ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK:**
- 1. községi közterület
 - 2. községi közterület - Vízgyűjtő terület
 - 3. Belső
- ÁR- ÉS BELVÍZVÉDELME:**
- 1. Belvízvédelmi terület
- VÉDŐTÁVOLSÁGOK:**
- 1. Utatól való távolság
 - 2. Vízgyűjtő terület
 - 3. Községi közterület
 - 4. Községi közterület
 - 5. Községi közterület
 - 6. Községi közterület
 - 7. Községi közterület
 - 8. Községi közterület
 - 9. Községi közterület
 - 10. Községi közterület
- EGYÉB:**
- 1. Összes gyümölcsfajta
 - 2. Törzsi terület

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM:

- BEÁTHATÓSÁGI SZABÁLYOZÁSI ELEM:**
1. A terület beáthatósága
2. A terület beáthatósága
3. A terület beáthatósága
4. A terület beáthatósága
5. A terület beáthatósága
6. A terület beáthatósága
7. A terület beáthatósága
8. A terület beáthatósága
9. A terület beáthatósága
10. A terület beáthatósága

ÉPÍTÉSI ÖVEZET KÓDOK JELMAGYARÁZATA:

1. A terület beáthatósága
2. A terület beáthatósága
3. A terület beáthatósága
4. A terület beáthatósága
5. A terület beáthatósága
6. A terület beáthatósága
7. A terület beáthatósága
8. A terület beáthatósága
9. A terület beáthatósága
10. A terület beáthatósága

A HATÁROK SZÁMA (2) AZT JELE, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEN MENTEN A

1. A terület beáthatósága
2. A terület beáthatósága
3. A terület beáthatósága
4. A terület beáthatósága
5. A terület beáthatósága
6. A terület beáthatósága
7. A terület beáthatósága
8. A terület beáthatósága
9. A terület beáthatósága
10. A terület beáthatósága

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

LA

Labbancz András é.v.
H-403 Nyíregyháza, Pilypov u. 10
Tel.: 06 20/437 21 44
e-mail: labbancz.andras@gmail.com

MEGRENDELŐ:	TUZSÉR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4623 Tuzsér, Kossuth utca 70.	MUNKASZÁMA:	T-04/2021
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM:	2022.03.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KIVÜLI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET	TERVFAJTA:	szabályozási terv
TERVEZŐ - TT-15-0372	Labbancz András	MÉRÉTKARÁNY:	M=1:8000
IGAZGATÓ	Labbancz András	RAJZSZÁMA:	T-2m/B

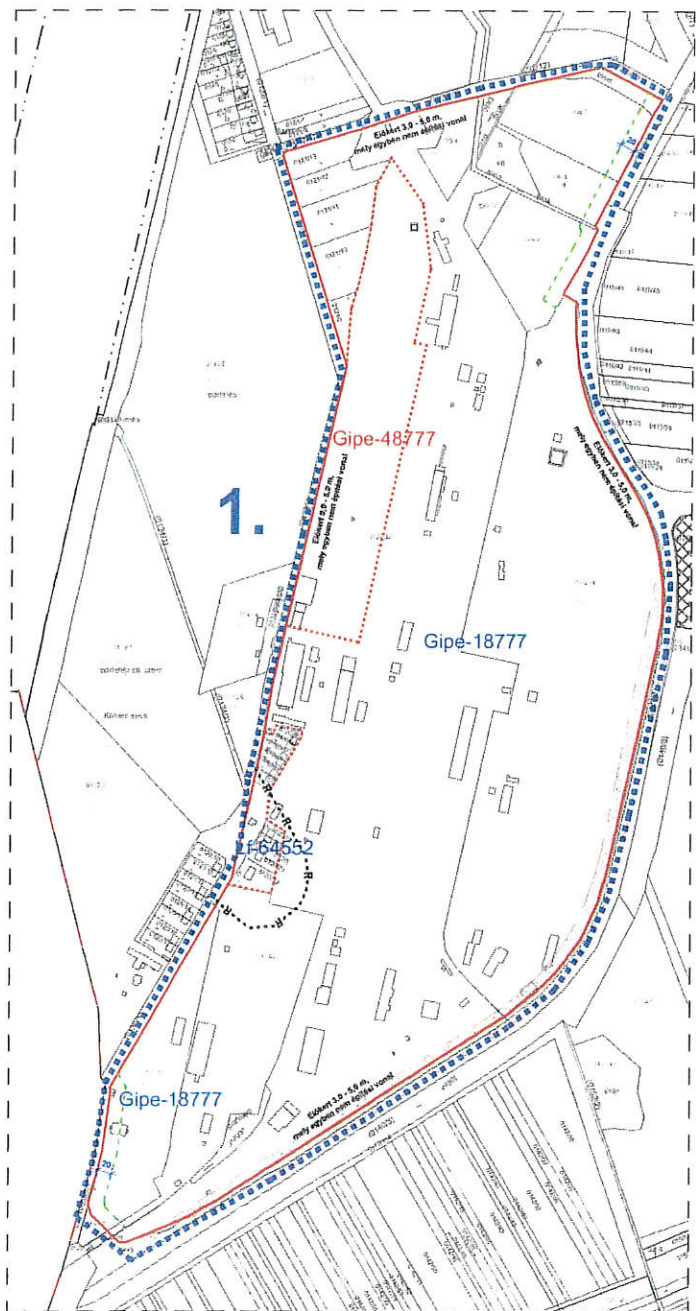
(A melléklet szövegét a(z) T-2m-C jelű T-10-2023 munkaszámú szabályozási fedvényterv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

11 A T-2m/C jelű T-10/2023 munkaszámú szabályozási fedvénytervet a Tuzsér Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (VII. 17.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.



TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Települési területen kívüli Szabályozási Terv - Fedvényterv

1. Beavatkozási pont
M=1:8000



Módosított terv részlete!

JELMAGYARÁZAT

HATÁROK:

- Építési övezetek, övezeti határ
- Tervezési terület határa

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

- Szabályozási vonal

VÉDŐTÁVOLSÁGOK:

- Városi védőterület
- Bőker

MŰVI ÉRTÉKVÉDELME:

- Régészeti terület

SZÓVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

TERÜLETTELHASZNÁLÁSÁNAK JELELÉSE

- U - Folyóparti lakóterület
- Gkz - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gipe - Egyéb iparterület
- Gbz - Jelentős mértékben zavaró határú iparterület
- Üh - Helyi gazdasági terület
- Kh - Különleges területen belüli hulladék elhelyezésére szolgáló terület
- Kim - Különleges földművelési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

TERÜLETTELHASZNÁLÁSÁNAK JELELÉSE

- K1 - Különleges területen belüli fennel terület
- Ksz/1 - Különleges területen belüli nagyterületű sportolási célú szabadidős terület
- U/MK - Folyóparti lakóterületen belüli keresztes mezőgazdasági terület
- Mg - Általános mezőgazdasági terület
- Z - Kárpok
- Ev - Védőváltó terület
- Eg - Gazdasági terület
- Ee - Parkerdő terület
- VGv - Vízgazdálkodási terület - vízmeder
- VGd - Vízgazdálkodási terület - árvízvédelmi terület
- VGz - Vízgazdálkodási terület - nagyvíz meder területére és erdőterületre
- T - Természetvédelmi terület
- Kök - Könyvtárak, könyvtárak terület
- Köu - Könyvtár
- K-e - Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiatermelési terület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓDOK JELMAGYARÁZATA:

U - Gkz - 12345 - ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

Gkz - A területfelhasználás jele

A TERÜLETTELHASZNÁLÁS JELE AZT JELELI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

MELYIK TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉGÉBE TARTOZIK:

AZ ELSŐ SZÁM (1) AZT JELELI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Milyen BEÉPÍTÉSI

MÓD ALKALMAZHATÓ

- 1. SZABADON ÁLLÓ, TELEPSZERŰ, ELŐKERTES
- 2. SZABADON ÁLLÓ, ÁLTALÁNOS, ELŐKERTES
- 3. SZABADON ÁLLÓ, ÁLTALÁNOS, UTCAVONALON ÁLLÓ
- 4. OLDALHATÁRON ÁLLÓ, ELŐKERTES
- 5. OLDALHATÁRON UTCAVONALON ÁLLÓ
- 6. IKRES, ELŐKERTES
- 7. IKRES, UTCAVONALON ÁLLÓ
- 8. ZÁRTSORÚ, ELŐKERTES
- 9. ZÁRTSORÚ, UTCAVONALON ÁLLÓ
- 0. ADOTTÁGTÓL FÜGGŐ, VAGY KIALKULT, AZ ILLESZKEDÉS SZABÁLYAI SZERINT

A MÁSODIK SZÁM (2) AZT JELELI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Mekkora

A MINIMÁLIS KIALKITANDÓ TELEKMÉRET

- 1. 180 m²
- 2. 360 m²
- 3. 500 m²
- 4. 700 m²
- 5. 900 m²
- 6. 1100 m²
- 7. 2500 m²
- 8. 5000 m²
- 9. 10.000 m²
- 0. Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint

A HARMADIK SZÁM (3) AZT JELELI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Mennyi A

BEÉPÍTÉS LEGNAGYOBB MEGENGEDETT MÉRTÉKE

- 1. 5%
- 2. 10%
- 3. 15%
- 4. 20%
- 5. 30%
- 6. 40%
- 7. 50%
- 8. 60%
- 9. 80%
- 10. 100%
- X. Egyedi érték (esetenként, külön kerül meghatározásra)

A NEGYEDIK SZÁM (4) AZT JELELI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Mennyi A

KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET MINIMÁLIS MÉRTÉKE

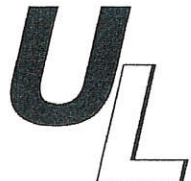
- 1. 80%
- 2. 70%
- 3. 65%
- 4. 60%
- 5. 50%
- 6. 40%
- 7. 30%
- 8. 20%
- 9. 25%
- 0. 10%

AZ ÖTÖDIK SZÁM (5) AZT JELELI, HOGY AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN Milyen A

MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉYMAGASSÁG

- 1. 3,5 m
- 2. 4,5 m
- 3. 6,5 m
- 4. 7,5 m
- 5. 9,0 m
- 6. 10,5 m
- 7. 12,5 m
- 8. 14,0 m
- 9. 20,0 m
- 0. Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

 Urban Linea Tervező Szolgáltató Kft. H 4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10 Tel: 06-20/437-2146 Email: labancz.andra@gmail.com	MEGRENDELŐ: TUZSÉR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4623 Tuzsér, Kossuth utca 70.	MUNKASZÁM: T-10/2023
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: TUZSÉR NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2023.07.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KIVÜLI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	MÉRETARÁNY: M=1:8000
TERVEZŐ - T-13-0370 Labancz András		RAJZSZÁM: T-2m/C
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ Labancz András		