



**Kiszlovics és Társa Településtervező Kft.**

5000 Szolnok, Szántó körút 52. II/5.

---

Sz.: 14 / 2008.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ  
MUNKARÉSZ

***TISZAROFF***

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**H.É.SZ.**



"Ez a fejlesztés a decentralizált helyi önkormányzati fejlesztési támogatási programok, Területi kiegyenlítést szolgáló önkormányzati fejlesztések támogatása előirányzatának keretében, a(z) Észak-Alföldi Regionális Fejlesztési Tanács támogatásával valósult meg. A támogatási döntés éve: 2008."

**Szolnok, 2010. Február hó**

## **TISZAROFF KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK**

5 /2010. (II. 18.) sz.

### **önkormányzati rendelete**

### **a Helyi Építési Szabályzatról**

Tiszaroff Község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) szerinti hatáskörben, továbbá „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló többször módosított 253/1997.(XII.20.) sz. Kormányrendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

## **I. fejezet**

### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **1.§**

#### **A rendelet hatálya, alkalmazása**

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Tiszaroff község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) továbbá az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) valamint e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
  - SZ - 1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép – digitális állományú rajzi munkarész) M = 1: 20 000
  - SZ - 2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép – digitális állományú rajzi munkarész)  
M = 1: 4000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.

- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

## **2.§**

### **Épület, építmény, műtárgy elhelyezésére vonatkozó előírások**

- (1) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik. Az elő- és oldalkertben csak a közműellátáshoz szükséges műtárgyak helyezhetők el.
- (2) A belvíz által veszélyeztetett területeken - az SZ-1 jelű tervlapon ábrázoltak szerint - az épületek földszinti padlószintje 0,50 – 0,70 m -re emelendő ki a terepszinthez viszonyítva, talajvíz elleni szigetelés technológiájának kivitelezése mellett.
- (3) A település teljes közigazgatási területén lévő gyepterületeken, valamint a Tisza folyó hullámterében a természeti terület övezete védelme érdekében új külszíni művelési bányát nem nyitható.
- (4) A Tiszaroffi Vésztározó időszakosan vízzel borított területén – az SZ-1 jelű tervlapon lehatárolt területén belül - épület, építmény nem helyezhető el, csak mobil, szétszedhető kivitelben.
- (5) Az évi 500 m<sup>3</sup> vízigényt meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő, talajvizet kitermelő kutak maximális talpmélysége Tiszaroff területén 11,00 m lehet. Építményektől, létesítményektől az alábbi távolságokra telepítendőek:

- lakóépülettől:	10,00 m
- melléképülettől:	5,00 m
- istállótól:	10,00 m
- szigetelés nélküli trágyatárolótól:	15,00 m
- ürgödrös árnyékszéktől:	15,00 m
- szikkasztó aknától:	15,00 m
- azonos réteget beszűrő szomszédos kúttól:	25,00 m

## II. fejezet

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK

#### 3.§

##### A területfelhasználási egységek általános előírásai

- (1) Tiszaroff község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

a.) Beépítésre szánt területek:

1. Lakóterület:	falusias,	(Lf <sub>1</sub> , Lf <sub>2</sub> ,)
	kertvárosias	(Lke)
	kisvárosias	(Lk)
2. Gazdasági terület:	kereskedelmi szolgáltató	(Gks <sub>1</sub> , Gks <sub>2</sub> )
	ipari terület	(Gip <sub>1</sub> , Gip <sub>2</sub> , Gip <sub>3</sub> )
3. Üdülőházas üdülőterület		(Üü <sub>1</sub> , Üü <sub>2</sub> )
4. Különleges terület:		(K -)

b.) Beépítésre nem szánt területek:

5. Különleges terület	(Kk-)
6. Közlekedési és közmű –elhelyezési, hírközlési terület	(Köu 1 – 5)
7. Zöldterület	(Z)
8. Erdőterület	(E <sub>G</sub> , E <sub>GÖF</sub> , E <sub>V</sub> )
9. Mezőgazdasági területek	(Má, Má <sub>gy</sub> , Má <sub>gyöf</sub> , M <sub>k</sub> , Má <sub>KSZ</sub> , Má <sub>sze</sub> )
10. Vízgazdálkodási	(V, V <sub>ü</sub> , V <sub>sz</sub> , V <sub>ö</sub> )
11. Természetközeli terület	(Tk)

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A szabályozási terv kötelező szabályozási jeleit csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

## **ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

### **I. LAKÓTERÜLETEK**

#### **4.§**

##### **A lakóterületek tagolódása**

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

- Falusias lakóterület:

$L_{f1}$  jelű építési övezet

$L_{f2}$  jelű építési övezet

- Kertvárosias lakóterület:

$L_{ke}$  jelű építési övezet

- Kisvárosias lakóterület:

$L_k$  jelű építési övezet

#### **5. §**

##### **A. Falusias lakóterület**

- (1)  $L_{f1}$  jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint (jellemzően szabálytalan alakú telkek a központi részen)

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület
- mezőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület, maximum 2 egység elhelyezésével
- kézműipari építmény, maximum 60m<sup>2</sup> főhelyiség tekintetében.
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- üzemanyagtöltő

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 600 m<sup>2</sup>.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, saroktelek és 18,00 méter széles telek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.

- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Melléképületek (lásd fogalom meghatározás) elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
- lakóépülettel azonos oldalhatáron, a főépülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.
- k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatól, állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- l.) Az építési övezetben – saroktelkek kivételével - az utcai telekhatártól számított 15,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(2) **L<sub>12</sub>** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint  
(szabályos lakótelkek )

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
  - mezőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület, maximum 4 egység

- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 750 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, saroktelek és 18,00 méter széles telek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Az építési övezetben az előkert mérete: 3,00 m
- k.) Melléképületek (lásd fogalom meghatározás) elhelyezése tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
- lakóépülettel azonos oldalhatáron létesíthető
- l.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
  - háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatól, állatkiútó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- m.) Az építési övezetben – saroktelkek kivételével - az utcai telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

**B. Kertvárosias lakóterület**

(3) **L<sub>ke</sub>** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari építmény

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 550 m<sup>2</sup>.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, saroktelek és 18,00 méter széles telek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatól, állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

k.) Az építési övezetben – saroktelek kivételével - az utcai telekhatártól számított 15,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.



**C. Kisvárosias lakóterület**

- (4) **L<sub>k</sub>** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint.  
(a belterület intézményi és lakóterülete)

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- maximum négy lakóegységes lakóépület
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – a lakóterületekre meghatározott környezeti terhelési (zaj, rezgés, levegőtisztaságvédelem) értékeknél nem nagyobb kibocsátású – kézműipari (pl.: fazekas, kosárfonó, stb.) épület.

b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely-szolgáltató épület
- igazgatási épület
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény

c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 500 m<sup>2</sup>.

d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, saroktelek és 18, 00 méter széles telek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.

e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %, egyes intézmények építése és bővítése esetén 40 % lehet teljes közművesítettség mellett.

f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.

g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

k.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- melléképület oldalhatáron, a főépülettől kisebb, legfeljebb 4,00 méter építménymagassággal építhető.

l.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

m.) Az építési övezet intézményterületein állattartó épület nem helyezhető el, a lakóterületi funkciónál – saroktelkek kivételével - az utcai telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(5) A lakóterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti Terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Falusias Lakóterület	<b>L<sub>f1</sub></b>	600	O	30	4,50	40	-
	<b>L<sub>f2</sub></b>	750	O	30	4,50	50	3,00
Kertvárosias lakóterület	<b>L<sub>ke</sub></b>	550	O	30	4,50	50	-
Kisvárosias Lakóterület	<b>L<sub>k</sub></b>	500	O	30	6,50	40	-

## **2. GAZDASÁGI TERÜLET**

### **6.§**

#### **A. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

- (1) Tiszaroffon a gazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (2) **G<sub>ksz1</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(A kisebb gazdasági területek)
  - a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
    - mindenfajta, a lakófunkciót nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
    - a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
    - igazgatási egyéb, irodaépület,
  - b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m<sup>2</sup>.
  - c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
  - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
  - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m.
  - f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
  - g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, melybe a fásított parkolók területe maximum 20% -ig számítható be.
  - h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi (falusias) funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
  - j.) A kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges gépjármű parkoló igényt telken belül kell biztosítani.

- (3) **G<sub>ksz2</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.(Beépítésre szánt területen lévő nagyobb gazdasági területek)

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási egyéb, irodaépület,
- üzemanyagtöltő

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m<sup>2</sup>.

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, melybe a fásított parkolók területe maximum 20% -ig számítható be.

Az előírt zöldfelületből a nem közterülettel csatlakozó telekhatárok mentén legalább 5,00 méteres, min. 2 szintes fásított védőterületet kell kialakítani a csatlakozó területfelhasználások védelme érdekében a tulajdonosnak/üzemeltetőnek a használatbavételi engedély megszerzéséig.

h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

j.) Melléképítmények és melléképületek közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

k.) A kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges gépjármű parkoló igényt telken belül kell biztosítani

**B. Ipari terület**

- (4) **G<sub>IP1</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(kisebb iparterületek)
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
    - az ipar, energiaszolgáltatás és településgazdálkodás építményei
  - b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
    - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m<sup>2</sup>, kivéve a települési gázfogadó területe, ahol telekterülettől függetlenül technológiai fejlesztés végezhető.
  - d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
  - e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
  - f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)
  - g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
  - h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
  - i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi (falusias) funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
  - k.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
  - l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását telken belül kell biztosítani.
- (5) **G<sub>IP2</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(belterületi nagy iparterület)
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
    - az ipar, energiaszolgáltatás és településgazdálkodás építményei

- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
    - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 3000 m<sup>2</sup>.
  - d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
  - e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
  - f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)
  - g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
  - h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
  - i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi (kisvárosias) funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
  - k.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
  - l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását telken belül kell biztosítani.
- (6) **G<sub>IP3</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(külterületen lévő tervezett iparterület)
- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
    - az ipar, energiaszolgáltatás és településgazdálkodás építményei
  - b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
    - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m<sup>2</sup>.
  - d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
  - e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.

Tiszaroff község településrendezési terve

- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.  
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.  
Az előírt zöldfelületből telekhatárok mentén legalább 15,00 méteres sávban háromszintes, fásított védőterületet kell kialakítani a csatlakozó területfelhasználások védelme érdekében a tulajdonosnak/üzemeltetőnek a használatbavételi engedély megszerzéséig.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- k.) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását telken belül kell biztosítani.

(7) A gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret  m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke  %	Megengedett legnagyobb építmény magasság  M	Zöldfelület legkisebb mértéke  %
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>G<sub>KSZ1</sub></b>	1000	SZ	40	6,00	30
	<b>G<sub>KSZ2</sub></b>	2000	SZ	40	7,50	30
Egyéb ipari terület	<b>G<sub>ip1</sub></b>	2000	SZ	35	7,50	30
	<b>G<sub>ip2</sub></b>	3000	SZ	35	7,50	30
	<b>G<sub>ip3</sub></b>	5000	SZ	35	9,00	30

### **3. HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET**

#### **7. §**

- (1) **Ü<sub>h1</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (jellemzően kistelkes)
- a.) Az építési övezetben telkenként egy egységes üdülőépület helyezhető el.
  - b.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
  - c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 400 m<sup>2</sup>.
  - d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáronálló.
  - e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
  - f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m.
  - g.) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke: teljes.
  - h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
  - i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti üdülő területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - j.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.
  - k.) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
  - l.) Az építési övezetben az építési telek minimális szélessége: 14,00 méter.
  - m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
    - közműbecsatlakozási műtárgy
    - hulladéktartály – tároló
    - kerti építmény
  - n.) Telkenként max. 2 gépjármű számára alakítható ki elhelyezési terület.
- (2) **Ü<sub>h2</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (jellemzően nagyobb telkes üdülőterület)
- a.) Az építési övezetben telkenként max. két egységes üdülőépület helyezhető el.



- b.) Az építési övezetben a terület rendeltetésével összhangban lévő, és azt szolgáló építmények helyezhetők el.
- c.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 650 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáronálló.
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- h.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti üdülő területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j.) Az építési övezeten terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- k.) Az építési övezetben az előkert mérete: 3,00 m.
- l.) Az építési övezetben az építési telek minimális szélessége: 16,00 méter.
- m.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
- n.) Telkenként max. 2 gépjármű számára alakítható ki elhelyezési terület.

(3) Üdülőterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret  m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke  %	Megengedett legnagyobb építmény magasság  m	Zöldfelület legkisebb mértéke  %	Az építési telek legkisebb szélessége  m	Előkert mérete  m
Üdülőházas üdülőterület	Ü <sub>h1</sub>	400	O	20	6,00	60	14,00	5,00
	Ü <sub>h2</sub>	650	O	15	4,50	60	16,00	3,00

#### **4. KÜLÖNLEGES TERÜLET**

##### **8.§**

- (1) A különleges területek közé Tiszaroffon azok a területek kerültek besorolásra, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt eltérnek jelen rendelet 5.§ - 7.§ - ok szerinti területektől.
- (2) A beépítésre szánt különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:
- (3) **K<sub>ka</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (kastélyszálló területe)
  - a.) A területen a kastélyszálló funkcióhoz szükséges épületek, vendéglátó épület, lovassport épülete, úszómedence és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
  - b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: K (K = kialakult).
  - c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
  - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
  - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
  - f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
  - g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
  - h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
  - j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
    - közműbecsatlakozási műtárgy
    - hulladéktartály – tároló
    - kerti építmény
  - k.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

- (4) **K<sub>ke</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (kemping területe)
- a.) A területen a kemping funkcióhoz szükséges épületek, szociális épület, sportolási létesítmények és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
  - b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m<sup>2</sup>.
  - c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
  - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
  - e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.
  - f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
  - g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %, melyből a telekhatárok mentén legalább 5,00 méteres, min. kétszintes fásított területet kell kialakítani tulajdonosnak/üzemeltetőnek a használatbavételi engedély megszerzéséig.
  - h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi (falusias) funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
  - i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
  - j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
    - közműbecsatlakozási műtárgy
    - hulladéktartály – tároló
    - kerti építmény
  - k.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- (5) **K<sub>st</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (szabadidőscélú strand terület)
- a.) A területen a strand funkcióhoz szükséges épületek, élményelemek, szabadidőközpont és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
  - b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 40 000 m<sup>2</sup> (4 ha).
  - c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
  - d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.

- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,50 m. (Technológiai létesítmények kivételével.)
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %, melyből a telekhatárok mentén legalább 15,00 méteres, háromszintes fásított területet kell kialakítani a környezeti hatások elleni védelem biztosítása céljából (zaj, por, bűz, stb.) a tulajdonosnak/üzemeltetőnek a használatbavételi engedély megszerzéséig.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a technológiához tartozó építmények helyezhetők el.
- j.) Az építési övezetben a technológiához szükséges műtárgyak elhelyezhetők.
- k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
- l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- (6) **K<sub>tá</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (termálstrand területe)
- a.) A területen a termálstrand funkcióhoz szükséges épületek, gyógyászati létesítmények és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 50 000 m<sup>2</sup> (5 ha).
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m. (Technológiai létesítmények kivételével)
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60 %.

- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmények közül csak a technológiához tartozó építmények helyezhetők el.
- j.) Az építési övezetben a technológiához szükséges műtárgyak elhelyezhetők
- k.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kerti építmény
- l.) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

(7) **K<sub>4</sub>** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (állattartó telep)

- a.) A területen az állattartási funkcióhoz szükséges épületek, ólak, karámok, terménytároló, siló és kiszolgáló építmények helyezhetők el.  
Az új állattartó építmények korszerű technológiával létesítendők.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 % melyből a telekhatárok mentén a tulajdonos, vagy használó legalább 10,00 méteres sávban kétszintes növényállományt köteles telepíteni, a használatbavételig.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- hulladéktartály – tároló
- közműpótló műtárgy
- állat ól, állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló

(8) **Kszv** jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.  
(szennyvíztisztító telep területe)

- a.) Az építési övezetben a szennyvíztisztító technológiának és az üzemeltetésnek megfelelő épületet, építményt és műtárgyakat lehet elhelyezni.
- b.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 2 000 m<sup>2</sup>.
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a technológiának megfelelő építmények helyezhetők el.
- j.) A telep telekhatárainak mentén a telep kezelőjének legalább 15,00 méteres többszintes védőfásítást kell kialakítani.
- k.) Az építési övezet védőtávolságán belül lakóépület nem helyezhető el.

(9) Különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti Jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret  m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke  %	Megengedett legnagyobb építmény magasság  m	Zöldfelület legkisebb mértéke  %
Különleges terület	<b>K<sub>ka</sub></b>	K	SZ	20	7,50	50
	<b>K<sub>ke</sub></b>	5000	SZ	30	6,50	40
	<b>K<sub>st</sub></b>	4 ha	SZ	15	9,50	60
	<b>K<sub>fa</sub></b>	5 ha	SZ	10	6,00	60
	<b>K<sub>a</sub></b>	5000	SZ	35	7,50	40
	<b>K<sub>szv</sub></b>	2000	SZ	20	7,50	40

## **ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

### **5. KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

#### **9.§**

- (1) A különleges, beépítésre nem szánt területek Tiszaroff közigazgatási területén a temető, sportpálya és rekreációs terület elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A különleges, beépítésre nem szánt , temető és kegyeleti park területet a terv a **KK<sub>t</sub>**– jelű övezetbe sorolja.
  - a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
    - A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek a terület max. 2% -ig.
  - b.) A temető telkén belül a telekhatártól mért 10 méteres sávban kegyeleti okból védőzöld telepítendő, melynek létesítése az üzemeltető feladata.
  - c.) Temetőkápolna, ravatalozó építése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
  - d.) A temető területe nem megosztható.
- (3) A különleges, beépítésre nem szánt , sportpálya területet a terv a **KK<sub>sp</sub>** jelű övezetbe sorolja.
  - a.) A (3) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
    - A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények, épületek a terület max. 2% -ig.
  - b.) A sportpálya telkén belül a telekhatárok mellett 2 fasor telepítendő, melynek létesítése az üzemeltető feladata.
- (4) A különleges, beépítésre nem szánt , rekreációs területet a terv a **KK<sub>re</sub>**– jelű övezetbe sorolja.
  - a.) A (4) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:
    - A rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez, a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek a terület max. 2 % -ig.
  - b.) Az építési övezetben jóléti tó kialakítható.



## **6. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

### **10.§**

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Tiszaroff közigazgatási területén a meglévő országos és helyi közutak, a meglévő és tervezett kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ<sub>U</sub>** – jelű övezetekbe sorolja
  - a.) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:

közlekedési építmények  
akkor, ha erre terület biztosítható, és az nincs zavaró hatással a környezetére, közlekedés biztonságára, továbbá ehhez a terület tulajdonosa és / vagy kezelője hozzájárul.
  - b.) Az övezetben épület a kapcsolódó területfelhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a (2) a.) – ban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.
- (6) A (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Tiszaroffon az alábbiakra tagozódik:
  - a.) **KÖ<sub>U</sub> – 1:** 3216. jelű országos mellékút Fegyvernek – Abádszalók viszonylatban  
3234. jelű országos mellékút Tiszaroff – Tisasüly viszonylatban
  - b.) **KÖ<sub>U</sub> – 2:** Meglévő helyi gyűjtőutak területe.
  - c.) **KÖ<sub>U</sub> – 3:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén.  
Tervezett építési területe: 12,00 – 14,00 méter
  - d.) **KÖ<sub>U</sub> – 4:** Tervezett regionális kerékpárút, és tervezett helyi kerékpárút területe.  
Tervezett építési területe: 3,00 méter
  - e.) **KÖ<sub>U</sub> – 5:** Tervezett külterületi főfeltárási utak területei.  
Tervezett építési területe: 12,00 méter

- (7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (8) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15 - 15 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- (10) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain legalább egyoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni- Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.
- (11) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik kerékpársáv kialakítható.
- (12) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (13) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

## **7. ZÖLDTERÜLET**

### **11.§**

- (1) Zöldterület Tiszaroffon a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közparkok területei.
- (2) A meglévő zöldterületeket a szabályozási terv **Z** jelű övezetbe sorolja.
  - a.) A **Z** –jelű övezetben elhelyezhető:
    - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszószerek, sportolást szolgáló pályák, stb.)
    - szobrok, térplasztikák, emlékművek, zászlótartó oszlop
    - utcabútorok (padok, hulladéktároló, kerékpár tároló stb.)
    - szökőkút, díszkút
  - b.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
  - c.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

## **8. ERDŐTERÜLET**

### **12.§**

- (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

#### **A. Gazdasági célú erdőterület**

- (2) **E<sub>G</sub>** jelű övezet: a közigazgatási területen erdőgazdálkodási célú erdőterületek.
- a.) Az övezetben a 100.000 m<sup>2</sup> -t meghaladó területnagyságú telken terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel.
  - b.) Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ághoz létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén.
  - c.) Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.
  - d.) Erdőterületen építmény elhelyezéséhez az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyét kell beszerezni.
  - e.) **E<sub>GÖR</sub>** jelű megyei tervi ökológiai folyosó terület övezetében a meglévő természetszerű művelési ágak megtartandók. Az övezetben erdőtelepítés, erdőfelújítás őshonos fajokkal, természetkímélő módon a termőhely-típusra jellemző elegyarányoknak megfelelően történjen.

#### **B. Védelmi célú erdőterület**

- (3) **E<sub>V</sub>** – jelű övezet: a rekultiválandó dőgtér területe.
- a.) Az övezet területe nem építhető be.
  - b.) Az erdőterület mérete nem csökkenthető, új erdő telepítését őshonos fafajtákkal, erdészeti terv alapján kell végezni.

## **9. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

### **13.§**

- (1) A mezőgazdasági terület Tiszaroffon a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészelei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- (3) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes anyag használatával. A beépítetlen és nem intenzív kertészeti művelés alatt álló földrészlet nem keríthető le.
- (4) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (5) Az épületek földszinti padlószintje maximum 70 cm -rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.
- (6) Az övezetben elhelyezhető építmények kivitelezése során hullámpala, fém, műanyaglemez sem oldalfalként, sem héjazatként nem alkalmazható.
- (7) Az övezetben birtokközpont alakítható ki a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (8) A mezőgazdasági területeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

#### **A. Általános mezőgazdasági terület**

- (9) **M<sub>A</sub>** jelű övezet: Tiszaroff területén a mezőgazdasági szántó művelési ág területei.
  - a.) Az övezetben elhelyezhető lakó (tanya) épület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
  - b.) Az övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 30-45° közé essen.
  - c.) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
  - d.) Az övezetben lakó (tanya) épület építhető, anyaghasználatban hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, nádfedés, cserépfedés, zsindely) felhasználásával, továbbá nyeregtetős kialakítással, útra merőleges elrendezéssel megvalósítva.
  - e.) Az **M<sub>A</sub><sub>KSZ</sub>** kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében a szántóterületek védelme érdekében építés csak 30 000 m<sup>2</sup> feletti telekterület esetén lehetséges.

- f.) Az **M<sub>á</sub><sub>sze</sub>** jelű szélerózióval érintett szántóterület övezetében a szélerózió mértékét hektáronként 1 sor mezővédő erdősávval kell csökkenteni.

### **B. Kertes mezőgazdasági terület**

- (10) **M<sub>K</sub>** jelű övezet szabályozási terven jelölt belterületi (volt zártkertek) kertes mezőgazdasági területek.
- a.) Az övezetben a 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken, telkenként egy épület helyezhető el, amelynek a területe legfeljebb a telekterület 3,0 % -a lehet, de a nettó 30 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- b.) Az övezetben intenzívebb művelés nem folytatható, a jelenlegi művelési ág nem változtatható meg.
- c.) Az övezetben lakóépület nem építhető.

### **C. Mezőgazdasági gyepek terület**

- (11) **M<sub>ágy</sub>** jelű övezet: Tiszaroff területén a meglévő gyepek területei.
- a.) Az övezetben a többségében gyepek, legelő művelési ágú területek viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- b.) A természetközeli élőhelyek, ősgyep területén a gyepek általában elsődlegesen védelmi funkciót lát el, a termelési, gazdálkodási funkció itt másodlagos.
- c.) Az övezetben csak a legeltető állattartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, ősgyepként nyilvántartott területen építmény nem helyezhető el.
- d.) **M<sub>ágyöf</sub>** jelű ökológiai (zöld) folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A meglévő természetközeli művelési ágak megtartandók. Gyepes területen fásítás nem történhet.

## **10. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

### **14. §**

- (1) A vízgazdálkodási terület Tiszaroffon a Szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2) Az övezetben a Tisza - folyó a vízfolyások (csatornák) medre, partja, hullámtere, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik, valamint nagyobb kiterjedésű vízállások (mocsár) területei tartoznak. Az övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

- (3) A kisvízfolyások természeti területen kívüli szakaszainak partétől mért 3 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepeként (rét, legelő) alakítható ki. A természetszerű szakaszok ezen kívül nádasként, galériaerőként is fenntarthatók.
- (4) Az árvízvédelmi töltés, töltéslábtól mért 10 m -es sávján belül építmény nem létesíthető.
- (5) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:
- (6) **V<sub>ii</sub>** jelű övezet: Tiszaroffon a vízmű területe, valamint a gátórházak, és a védelmi központ területei.
  - a) Az övezetben a vízbeszerzéshez és vízgazdálkodáshoz, vízkezeléshez szükséges építmények helyezhetők el.
  - b.) A vízbeszerzési területek (vízműkutak) 10,00 méteres sugarú védőtávolságán belül (védőidom) mindenfajta tevékenység tilos.
  - c.) Az övezetben új lakóépület nem helyezhető el.
- (7) **V** jelű övezet: Tiszaroffon a csatornák és nagyobb vízállások területei.
  - a.) Az öntöző és belvízcsatornák partétől mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepeként, rétként, legelőként alakítható ki.
  - b.) Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban meghatározottak alapján lehet.
- (8) **V<sub>sz</sub>** jelű övezet: Tiszaroffon a vízgazdálkodási területen belüli szabadidős területek.(kemping, szabadstrand)
  - a.) Az övezetben a szabadidős funkcióhoz és vízisporthoz kapcsolódó szociális és járulékos építmények helyezhetők el mobil szétszedhető, szállítható kivitelben.
  - b.) Az övezetben kialakítható stég, sólya, ideiglenes vízben lévő medence.
  - c.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető sátorozóhely, csónakkikötő.
- (9) **V<sub>ö</sub>** jelű övezet: a Tisza, Holt – Tisza és hullámterének területe.
  - a.) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el. A vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények mobil, szétszedhető kivitelben helyezhetők el a védett Holt – Tisza kivételével, ahol építmény nem helyezhető el.

- b.) Az övezetben elhelyezhető a vízi turizmushoz és vízi sporthoz kapcsolódó kiszolgáló és járulékos építmények.
- c.) A vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, a Tájvédelmi Körzet területén mindennemű beavatkozás a terület kezelőjének hozzájárulásával és engedélyével végezhető.
- d.) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali 10,00 méteres védősávjában valamint a mederéltől számított 10,00 méteren belül létesítmény nem építhető.
- e.) A  $V_{tto}$  jelű megyei tervi övezetben a védett természeti terület védelme érdekében nem védelmi célú művelési ág változtatás nem megengedhető.
- f.) Az ökológiai folyosó védelme érdekében nem jelölhető ki az övezetben beépítésre szánt terület.
- g.) A tájképvédelem érdekében az övezetben hírközlő torony, átjátszó állomás nem helyezhető el.
- h.) A hullámtér és nyílt ártér területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a hullámterek és nyílt árterek árvízlevezető képessége és területe nem csökkenthető.

## **11. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET**

### **15. §**

- (1)  $T_K$  jelű övezet: szabályozási terven jelölt természetközeli terület (nagyobb kiterjedésű mocsarak területei).
  - a.) Az övezet területén a művelési ág nem változtatható, az élőhely fenntartandó.
  - b.) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

### **III. fejezet**

## **MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME**

#### **16.§**

##### **A műemlék, a településszerkezet és a településkép védelme.**

- (1) A település és környékének műemlékeire, látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) Egyedi művi védelem: az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védelemre tervezett épületek jellemző adatait a helyi értékvédelmi vizsgálat tartalmazza.
- (3) A helyi védelemre javasolt épületekről önkormányzati értékvédelmi rendelet rendelkezik.
- (4) Az Sz-2 jelű tervlapon ábrázolt védett településszerkezet területén, az utcaszerkezet nem változtatható.
- (5) A védett temető területén új építmény nem helyezhető el, a terület fennmaradásáról, és folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.

#### **17.§**

##### **Természet és tájvédelem**

- (1) A természet és tájvédelmi területeket Tiszaroffon a védett és védelemre tervezett természeti területek alkotják. (SZ – 1 jelű tervlap alapján.)
- (2) Látványtakaró fásítást kell telepíteni, illetve a meglévőt kiegészíteni, ami egyben véderdőként is funkcionál:
  - iparterületek térségében
  - gazdasági területek térségében
  - szennyvíztisztító telep körül

A védőfásítást a telep tulajdonosainak a tevékenység megkezdéséig kell elvégezniük.

#### **18. §**

##### **Kulturális örökség**

- (1) Régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken a mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható. Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.



## **IV. fejezet**

### **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

#### **19.§**

##### **Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai**

- (1) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét. Amennyiben ilyen előírás nincs, akkor az illeszkedés elve szerint kell a telekméreteket kialakítani. Az előírt telekterületméret betartása mellett az előírt minimális telekszélesség és terület mérete 5% -kal csökkenthető.
- (2) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

#### **20. §**

##### **Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése**

- (1) Melléképítmény önállóan, főépület nélkül nem építhető.
- (2) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető (amennyiben az építési övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik), a telepítési távolságok betartásával.
- (3) Kialakult beépítési területen foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.

#### **21. §**

##### **Az építmény és a telekhatár közötti távolság**

- (1) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.
  - a.) Az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével, 0,00 m előkert esetén az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén – amennyiben az építtető épület körüli járdát kíván létesíteni – az építmény elhelyezése az oldalhatártól minimum 30 cm – re kerüljön.

**22. §**

**Építmény elhelyezése közterületen**

- (1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.
- (2) Közterületen elhelyezendő építmények tekintetében jelen rendelet 10. §. (2), (3) bekezdéseit figyelembe kell venni.

**23. §**

**Környezetvédelem**

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) A környezetvédelmi előírások a
  - levegőtisztaság, - védelem,
  - zaj- és rezgésvédelem,
  - föld- és vízvédelem, témakörére terjednek ki.
- (3) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
  - b) megelőzze a környezetszennyezést
  - c) kizárja a környezetkárosítást

## **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **24. §**

#### **Építési tilalmak és korlátozások**

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében Tiszaroff község közigazgatási területén az SZ - 1, SZ – 2 jelű szabályozási tervlapokon jelölt új utcák kialakítása, illetve meglévő utcák szélesítése esetében a helyi közút céljára történő lejegyzés sajátos jogintézménye kerül elrendelésre.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **25. §**

#### **Hatályba lépés**

- (1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv a jóváhagyását követő 30. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni. E rendelet hatálybalépése előtt benyújtott, de még be nem fejezett ügyek esetén jelen rendeletben foglaltakat nem kell alkalmazni.

Tiszaroff, 2010. 11. 18.

  
\_\_\_\_\_  
**Polgármester**

  
\_\_\_\_\_  
**Jegyző**

## FOGALOM MEGHATÁROZÁS

**Lakózóna:** az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület

**Melléképület:** A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.