

TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/2018. (VI.12.) önkormányzati rendelethez

Tiszaújfáros Építési Szabályzatáról

Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész Iroda, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Közlekedésért felelős miniszter, Légi közlekedési hatóság, Katonai légügyi hatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Honvédelemért felelős miniszter, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály, Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, továbbá a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat, Hejőkürt Község Önkormányzata, Kesznyéten Község Önkormányzata, Nemesbikk Község Önkormányzata, Oslár Község Önkormányzata, Polgár Város Önkormányzata, Sajóórös Község Önkormányzata, Sajószöged Község Önkormányzata, Tiszadob Nagyközség Önkormányzata, Tiszagyulaháza Község Önkormányzata, Tiszapalkonya Község Önkormányzata, Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Tiszaújfáros Partnerségi

Egyeztetési Szabályzatáról szóló 16/2017. (VI.30.) önkormányzati rendeletében nevesített partnerek, valamint Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pontjának 3.6. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városüzemeltetési, Rendészeti és Városmarketing Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:^{1 2}

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Tiszaújfáros közigazgatási területére terjed ki.

(2) Tiszaújfáros közigazgatási területén a területek felhasználása, az építési telek kialakítása, valamint az építmények elhelyezése során – a vonatkozó hatályos jogszabályok megtartása mellett – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait jelen építési szabályzat rendelkezéseiben és mellékleteiben foglalt eltérésekkel, illetve kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(3) A rendelet előírásait a vonatkozó további önkormányzati rendeletek – így a környezetvédelemről, a közterületek használatának rendjéről és a településszisztaságról, az építési engedélyezési eljárás során szükséges parkolóhely biztosítási kötelezettség elősegítéséről – figyelembevételével kell alkalmazni.

A szabályozási terv elemei és értelmező rendelkezései

2. Kötelező elemek

2. § (1) A szabályozási terv határelemei:

- a) a közigazgatási határ,
- b) a meglévő, a megszűnő és a tervezett belterületi határ, valamint
- c) a meglévő és a tervezett beépítésre szánt területek határa.

(2) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:

- a) a tervezett szabályozási vonal,
- b) a szabályozási szélesség,
- c) az építési övezet vagy övezet határa,

¹ Módosította: 6/2022. (II.15.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2022.02.18-tól

² Módosította: 24/2022. (XI.25.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2022.12.16-tól

- d) az építési övezet vagy övezet besorolása, paraméterei,
- e) az egyesített övezet határa,
- f) az együtt kezelendő lakótelepi egység határa,
- g) az építési vonal,
- h) a telkenként betartandó beépítési mutatók,
- i) a kötött funkciójú területek (magánút, iparvasút, szerkezeti jelentőségű vízfelület, zöldfelület) határa,
- j) a szerkezeti jelentőségű zöldfelület határa,
- k) a csatlakozási pont,
- l) a kártalanítási igény kizárásával beépíthető útsáv,
- m) a közterületi pavilon elhelyezésére igénybe vehető terület, valamint
- n) a kötelező közterületi fásítás,
- o) magassági pont terepszint kialakításához,
- p) telek be nem építhető része.³

(3) A szabályozási terv sajátos jogintézményeket feltüntető kötelező elemei:

- a) a feltétel teljesítéséhez kötött korlátozással terhelt ingatlan,
- b) az elővásárlási joggal terhelt ingatlan,
- c) a kisajátítással érintett ingatlan,
- d) a helyi közút céljára történő lejegyzéssel terhelt ingatlan,
- e) a helyrehozatali kötelezettséggel terhelt ingatlan, valamint
- f) a beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlan.

(4) A kötelező elemek csak a szabályozási terv és Tiszaújváros Építési Szabályzata (a továbbiakban: TÉSZ) módosításával változtathatók.

(5) A tervezett belterületi határt, a terület-felhasználást, valamint a szerkezeti szintű egyéb elemeket érintő változtatások esetében a szabályozási terv és a TÉSZ módosítását megelőzően a településszerkezeti tervet is módosítani szükséges.

3. Egyéb (irányadó) szabályozási elemek

3. § (1) A szabályozási terv egyéb (irányadó) szabályozási elemei:

- a) a tervezett telekhatár,
- b) a megszüntető jel,
- c) az egyéb belső magánút,
- d) a jelentős szintbeni gépjárműtároló,
- e) a tervezett térségi vagy helyi jelentőségű kerékpárút,
- f) a tervezett gyalogút,
- g) az építmény-elhelyezésre javasolt telekrész, valamint
- h) az erdőtervezett erdő számára fenntartott terület.

(2) Az egyéb (irányadó) szabályozási elemektől – a vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

4. Tájékoztató elemek

4. § A szabályozási terv tájékoztató elemei:

- a) a domborzati szintérték,
- b) az úttengely,
- c) a geodéziailag nem bemért épület vagy építmény,
- d) közművezetékek nyomvonala,
- e) a helyi jelentőségű természeti érték (helyi természeti érték, helyi jelentőségű természetvédelmi terület),
- f) a külterületi, útként nyilvántartott földrészlet,
- g) az anyaggödör művelési ágban nyilvántartott földrészlet vagy alrészlet,
- h) a vízállás művelési ágban nyilvántartott földrészlet vagy alrészlet,
- i) a töltésláb, valamint
- j) a meglévő térségi vagy helyi jelentőségű kerékpárút.

5. Jogszabályok által meghatározott elemek

5. § (1) A szabályozási terv jogszabályok által meghatározott elemei:

- a) a védőterület, a védőhatár, a védősáv határa,
- b) a nyomvonalas infrastruktúra elemek kezelői hozzájárulásának határa,
- c) a régészeti lelőhely,
- d) az országos jelentőségű védett természeti terület,
- e) a Natura 2000 (SCI, SPA) terület,
- f) az országos ökológiai hálózat területe (magterület, ökológiai folyosó, puffterület),
- g) az erdőtervezett erdő határa,
- h) a rekultivációra kötelezett terület határa,
- i) a megkutatott ipari készlettel rendelkező ásványi nyersanyaglelőhely bányatelek,
- j) a hidrogeológiai védőterületek, védőidomok,
- k) a zajforrás hatásterülete,
- l) a nagyvízi meder határa, valamint
- m) a veszélyességi övezetek (belső, középső, külső).

6. Értelmező rendelkezések

6. § A rendelet alkalmazásában:

1. *Beültetési kötelezettségű terület:*

A szabályozási terven jelölt háromszintes növényállományú telekterület-rész.

³ Módosította: 6/2022. (II.15.) rendelet 2. §-a. Hatályos: 2022.02.18-tól

2. *Belső telektömb:*
Magánút, kötött funkciójú telekrész, illetve övezethatár által határolt legkisebb területi egység.
3. *Beépítési mutató:*
Az egyesített építési övezeten belüli építési telkekre, valamint az együtt kezelendő lakótelepi egységen belüli közterületi pavilonokra vonatkozó paraméterek.
4. *Díszmű:*
Közterületen lévő, díszítő funkciót betöltő tárgy.
5. *Egyesített építési övezet:*
Több önálló telekből álló övezet, amelyben a résztvevő telkek egy része egészben, vagy részben építési tilalommal, illetve építési korlátozással terhelt, melynek folytán a további építési telkeknél magasabb beépítettség, illetve alacsonyabb zöldfelületi mutató előírása válik lehetővé.
6. *Együtt kezelendő lakótelepi egység:*
A mennyiségi lakáshiány megszüntetése céljából épült lakóterület, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az ekként lehatárolt terület részét képezik a lakóépületek, a közintézmények, a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, a zöldfelületek, a parkoló felületek, a közlekedési felületek, valamint a garázstelepek.
7. *Garázstelep:*
Lakótelepi lakások személygépjármű tárolási igényének kielégítésére épült terület.
8. *Iparvasúti terület:*
Ipartelep(ek) iparvasúti kiszolgálására szolgáló önálló helyrajzi számon lejegyzett terület.
9. *Kialakult állapot:*
Az építési tevékenység által létrehozott építmény(ek) és tel(k)ek paraméterei.
10. *Kötött funkciójú telekrész:*
Adott építési övezeten belül kijelölt telekrész, amelyik csak a megjelölt funkcióra vehető igénybe.
11. *Közforgalom számára megnyitott magánút:*
A közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutását biztosító módon szabályozott forgalmú terület.
12. *Közhasználat céljára átadott telekrész időbeli korlátozással:*
Telek – erről szóló szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része, amelynek igénybevétele, biztonsági okokból, időben korlátozható.
13. *Közterületi pavilon:*
Kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó funkcionak helyet adó, közterületen megvalósult épület, amely közterületen, vagy úszótelken helyezkedik el.
14. *Szerkezeti szintű kötött funkciójú terület:*
A szabályozási terven ekképp jelölt, és a településszerkezeti terven is feltüntetett kötött funkciójú vízfelület, illetve zöldfelület, amelynek elhelyezkedése települési érdeket testesít meg.

15. *Terepszint alatti beépítettségbe beszámító építmény:*

Szerkezetileg önálló, vagy szerkezetében a föltte levő szintekhez kötődő építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) csatlakozó terepszintből.

Terepszint alatti beépítettségbe beszámító építmény a pinceszint is.

II. Fejezet

Általános előírások

7. Tervek engedélyezése

7. § (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, kizárólag a beépítés paraméterek számításánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne. Az előírás építési hely kijelölésénél nem alkalmazható.

(2) Az építési helyen kívül álló, meglévő épületek felújíthatók, tetőterük beépíthető, de szintszám-növekedéssel együtt járó, továbbá beépítettséget növelő bővítésük nem engedélyezhető.

(3) Lakóterületen és vegyes területen a beépítés engedélyezésének feltétele a telek belterületi jogállása.

(4) Belterületi lakóterületen telek magánúti megközelítése kizárólag közforgalom számára megnyitott korlátlan használatú magánútról engedélyezhető.

(5) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül engedélyezhető.

(6) Anyaggödör és vízállás művelési ágban nyilvántartott telkek építési alkalmasságát talajmechanikai szakvélemény alapján kell megállapítani.

(7) A 35 sz. főút, Örösi út, Lévai József utca és Szederkényi út által határolt területen az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken belül az országos előírásokban szereplő személygépkocsi elhelyezést – lakás és üdülő önálló rendeltetési egység kivételével - 50 %-ra lecsökkentve kell figyelembe venni.

(8) Az északi lakóterület fejlesztési területén a szabályozási terven feltüntetett „magassági pont terepszint kialakításához” megnevezésű pontok közül a legközelebb esőhöz képest legfeljebb 0,5 m szintkülönbséggel kell a végleges terepszintet kialakítani.

(9) Szabályozással érintett telkek esetén a telekalakítás végrehajtható az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó legkisebb telekterület értékének figyelembe vétele nélkül.

8. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

8. § (1) Az építési övezetben vagy övezetben közműépítmények elhelyezése érdekében, továbbá közut, magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő telek is kialakítható.

(2) A közterület kiszabályozása miatt az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret alá csökkenő telkek az

eredeti telekméret szerint építhetők be az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok betartásával, ha a visszamaradó telekméret eléri az építési övezetre előírt minimális telekméret 75%-át.

(3) A közforgalom számára meg nem nyitott magánútról önálló helyrajzi számú telek csak akkor nyitható, ha az út használatára vonatkozóan a felek szerződésben megegyeznek, és az út használatára vonatkozó szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(4) Újonnan kialakításra kerülő magánút minimális telekszélessége 8,0 m, kivéve a garázstelepek garázs egységeinek megközelítésére szolgáló magánutakat, amelyek a szabályozási terven szereplő telekszélességekkel (legalább 6,0 méter) is kialakíthatók.

(5) Úszótelek területe kizárólag utólagos hőszigetelés, felvonóépítés, valamint bejárati egység bővítése céljából, a műszakilag szükséges legkisebb mértékben növelhető.

(6) Újonnan kialakított, vagy több mint 50%-ában átosztásra kerülő telektömbben a telekalakítás kizárólag az egész tömb területére egységesen készített telekosztás alapján engedélyezhető.

(7) A szabályozási tervlapon jelölt, magánúttal feltárt telekosztási javaslattal rendelkező tömböknél telekalakítás kizárólag a telektömb egészére, a tömb közepének megközelítését lehetővé tevő magánút figyelembevételével készült telekalakítási terv alapján engedélyezhető.

9. Sajátos rendelkezések a TVK Ipartelep és a MOL Finomító egyesített építési övezetére vonatkozó telekalakításra

9. § (1) Meglévő épületekkel rendelkező telek legalább 2500 m² telekméretre megosztható, ha a telekmegosztás új magánúti elem kialakításával nem jár együtt.

(2) Az övezeti előírásoknak megfelelő, de a szabályozási terven nem jelölt telekalakítás az övezeten belüli legalább az érintett ún. első telektömbre készített telekalakítási terv szerint engedélyezhető.

10. Sajátos rendelkezések az együtt kezelendő lakótelepi egységen belüli telekalakításra

10. § (1) Az együtt kezelendő lakótelepi egységen belüli telekalakítás kizárólag az alábbi esetekben engedélyezhető:

- a) úszótelek területének utólagos hőszigetelés, akadálymentesítés, felvonóépítés, valamint a bejárati egység műszakilag szükséges legkisebb mértékű bővítése,
- b) meglévő közintézménytelek csökkentése, valamint egymás mellett fekvő közintézmény-telek egymás közti telekrendezése,
- c) a szabályozási tervlapon jelölt közterületi pavilon-elhelyezésre javasolt területen létesülő pavilon számára készülő úszótelek kialakítása,
- d) a garázstelepek belső, önálló garázstelkeket eredményező felosztása,
- e) a valamennyi építési övezetben elhelyezhető építmények számára készülő úszótelek kialakítása, valamint

f) a szabályozási tervlapon jelölt szabályozás végrehajtása céljából.

(2) A fent engedélyezhető telekalakításokra telekterületi minimumot nem kell érvényesíteni.

(3) A területen belül az (1) bekezdésen túl telekalakítási tilalom van érvényben.

11. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

11. § (1) A telek előkertjének mérete újonnan kiszabályozott telektömb esetén 5 m.

(2) A telek oldalkertjének mérete, ahol a szabályozási terven vagy a TЭСZ-ben más előírás nem szerepel az alábbi:

a) oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 4,0 m.

b) szabadon álló beépítés esetén az övezetre előírt legfeljebb az épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.

(3) Az előkert, valamint a hátsókert legkisebb méretének meghatározásánál a kialakult állapot szerinti értéket a telepítési távolság betartásának, a benapozás biztosításának, valamint az utcakép védelmének elve felülírja.

12. Építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

12. § Valamennyi építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető:

- a) köztárgy (utcabútor, szeméthyűjtő, telefonfülke, árusító automata),
- b) díszmű (szobor, keresztt, emlékmű, szökőkút, vízmedence, zászlórúd),
- c) nyomvonal jellegű építmény,
- d) közmű és közműpótló műtárgy,
- e) vízgazdálkodási műtárgy,
- f) megújuló energiaforrások műtárgya,
- g) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgy,
- h) geodéziai jel,
- i) fegyveres erők, fegyveres testületek, rendészeti szervek, mentők, tűzoltók, vízügyi szolgálat építményei,
- j) segélyhívó, valamint
- k) nyilvános illemhely.

13. Építmények kialakítására vonatkozó rendelkezések

13. § Lakóterületen, valamint településközpont területen elhelyezkedő többlakásos lakó- és intézményépületeken egyedi erkély- és loggiabeépítés nem hajtható végre.

Az erkélyek, valamint a loggiák legalább szekciós egységenként egyszerre építhetők be.

14. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

14. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára, közterületen, állandó használatra

pavilon kizárólag a szabályozási tervlapon lehatárolt, közterületi pavilon elhelyezésre igénybe vehető területen létesíthető.

(2) A lehatárolt területen kívüli, meglévő, közterületi pavilonok megtarthatók, alapterületük 20%-át meg nem haladó mértékben bővíthetők, korszerűsíthetők.

(3) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását.

(4) A lakóterületek kiszolgáló útjai mentén a gyalogos közlekedést legalább egyoldali járda építésével kell biztosítani.

(5) Közterületen álló, meglévő létesítmény a szomszédos telek fejlesztése, funkcióváltása, telekalakítása miatt szükséges áthelyezésének vagy átépítésének költségeit az érdekelt félnek kell állnia. Érdékelt félnek kell tekinteni az áthelyezést szükségessé tévő érintett ingatlan tulajdonosát, kivéve, ha a közterületi létesítmény eredeti állapotában a telek használatát ellehetetlenítette.

15. Együtt kezelendő lakótelepi egységre vonatkozó rendelkezések

15. § (1) Garázstelepek előírásai (Ln-g/1, Ln-g/2): az együtt kezelendő lakótelepi egységen belül új garázsépület kizárólag a már meglévő garázsstelep területén létesíthető.

(2) Pavilonok előírásai:

a) Pavilon kizárólag a szabályozási terven jelölt „közterületi pavilon elhelyezésére igénybe vehető terület”-en létesíthető.

b) Pavilon legfeljebb 250 m² alapterülettel létesíthető, vagy bővíthető és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 18.§ (2) bekezdése, valamint a Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete (Tkr) szerint engedélyezhető.

(3) Úszótelken, vagy közterületen elhelyezkedő egyéb – nem lakó – épületre vonatkozó előírások:

a) Kialakult állapotában megtarthatók, alapterületük 20%-át meg nem haladó mértékben bővíthetők, korszerűsíthetők.

b) Lebontásuk után új épület építése – a pavilonokra vonatkozó előírások betartása mellett – kizárólag a „közterületi pavilon elhelyezésre igénybe vehető terület”-en belül engedélyezhető.

16. Zöldfelületekre vonatkozó rendelkezések

16. § (1) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség (kialakítandó vagy megtartandó) teljesítése a használatbavételi engedély szerinti környezetrendezés részét képezi.

(2) Beültetési kötelezettséggel jelölt területre érvényes előírások:

a) A beültetési kötelezettségű zöldfelületeket háromszintű növénytelepítéssel (gyep, cserje és lombkoronaszint), a meglévő növényállomány felhasználásával kell kialakítani.

b) Területén a létesítmény megközelítésére szolgáló útfelület kialakítható.

c) Növényültetést a beláthatóságot nem akadályozó módon kell megvalósítani.

(3) Tiszaújváros belterületén belül, a faállomány levegőkondicionáló hatásának megőrzése céljából a 15 cm törzsmérőt meghaladó faegyedek esetében a fakivágás – a közvetlen baleset-, vagy életveszély elhárítása érdekében történő kivágást, valamint a fa biológiai pusztulásának esetét kivéve – jegyzői engedélyhez kötött tevékenység. Az előírás gyümölcsfa egyedekre nem vonatkozik.

(4) Az együtt kezelendő lakótelepi egységen belül kijelölt nem közlekedési célú közterület (köz kert) területén kizárólag gyalogutak és kerékpárutak létesíthetők. Gépjárműforgalommal terhelt utakkal történő felosztásuk, parkoló felületekkel történő felszabdolásuk nem engedélyezhető.

(5) Az együtt kezelendő lakótelepi egység városi érdeket szolgáló valamennyi zöldfelületének területén kizárólag gyalogutak, kerékpárutak, parkoló felületek, valamint – kizárólag a szabályozási tervlapon pavilon elhelyezésre igénybe vehetőnek jelölt területen – pavilonok, valamint új lakás létesítéséhez kötődő parkoló felületek létesíthetők.

(6) Az együtt kezelendő lakótelepi egységen belül zöldfelületek megszűnését eredményező parkoló felületek kialakítására kizárólag

a) új lakás létesítéséhez kötődően, lakásonként legfeljebb 1 db parkoló mértékéig, valamint

b) közintézmények számára, más elhelyezési lehetőség hiányában kerülhet sor.

17. Közművekre vonatkozó rendelkezések

17. § (1) Teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz, vagy távhő hiánya megújuló energia hasznosításával kiváltható.

(2) Építési telkek közművesítését – eltérő műszaki lehetőségek kivételével – kizárólag közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.

(3) Ahol szennyvízcsatorna kiépül, ott:

a) a szennyvízcsatornára kötelezően rá kell kötni,

b) a meglévő zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, valamint

c) új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedély nem adható ki.

(4) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező.

(5) A szennyvíz zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történő tárolása helyett az egyedi biológiai kistisztító-művek használatát kell előnyben részesíteni, melynek üzembe helyezését a használatbavétel feltételeként kell meghatározni.

(6) Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését a használatbavétel feltételeként kell meghatározni, és vízzáróságát hivatalos mérési dokumentumokkal, a vízzáróság próbájával kell igazolni.

18. Árvízvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

18. § (1) A nagyvízi meder mértékadó árvízszintje (a továbbiakban: MASZ) a 35. sz. főúttól délre fekvő területeken 95,45 m.Bf. (közúti híd), a 35. sz. főúttól északra fekvő területeken 95,70 m.Bf. (Sajó torkolat) értékűnek tekintendő.

(2) A nagyvízi mederben érvényes előírások:

a) Az épületek padlószintjét a MASZ + 1,0 méterben, vagy afölött kell meghatározni.

b) Az épületeket a jeges árvíz torló nyomására méretezett lábakra kell állítani, és szögletes keresztmetszet esetén jégvágó éllel szükséges ellátni.

c) Az épületek tartópilléreinek közét lezárni, beépíteni, illetve a kialakított telkek köré kerítést építeni nem szabad.

(3) A nagyvízi mederben történő építmény-elhelyezés (2) bekezdésben szereplő előírásait a kezelői hozzájárulásban részletezett műszaki megoldások szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

(4) Nagyvízi mederben történő építkezés kizárólag saját felelősségre, kártalanítási igény kizárásával folytatható.

(5) A töltéslábaktól számított 10-10 m-es sávon belül – az árvízvédelemmel kapcsolatos műtárgyépítés kivételével – építési tevékenység, valamint faültetés nem folytatható.

(6) A mentett oldali töltéslábtól számított 110 m-en belül terepszint alatti építmény nem létesíthető.

III. Fejezet

Terület-felhasználási egységek övezeti tagozódása Építési övezetek előírásai

19. Lakóterületek

19. § (1) Ha a lakóterületi telek területe az építési övezetre előírt legkisebb telekterületet 50%-nál jobban meghaladja, a beépítési százalék számításánál az 50% feletti telektöbbséget csak fél értékkel szabad figyelembe venni.

(2) Kertvárosias lakóterületen legfeljebb 300 m² alapterületű lakóépület helyezhető el.

20. Nagyvárosias lakótelep terület (Ln-ltp)

20. § (1) Tiszaújváros közigazgatási területén a nagyvárosias lakóterületre vonatkozó előírásokat kizárólag az együtt kezelendő lakótelepi egységen belüli nagyvárosias lakótelepi övezetre kell alkalmazni.

(2) Nagyvárosias lakóterületen meglévő lakóépületben nem helyezhető el:

a) vendéglátó funkció,

b) termelő jellegű gazdasági funkció, valamint

c) semmilyen, a lakóterületi szomszédságot zavaró tevékenység.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

(4) Az épületek meglévő homlokzatmagassága kizárólag tetőráépítés, valamint tetőtér beépítés esetén, legfeljebb 1,2 méterrel növelhető.

(5) Új lakás kizárólag a meglévő lakóépületek tetőráépítéséhez, tetőtér-beépítéséhez kötődően, tetőtérben alakítható ki úgy, hogy a szekciónkénti új önálló rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg a legfelső szinten elhelyezkedő rendeltetési egységek számát.

(6) Meglévő lakások megosztása – az eredeti állapotot visszaállító megosztás kivételével – nem engedélyezhető.

(7) Az együtt kezelendő lakótelepi egységen belül lévő lakóépületek bővítése kizárólag az alábbi esetekben engedélyezhető:

a) utólagos hőszigetelés,

b) akadálymentesítés,

c) felvonóépítés, valamint

d) a bejárat egy egység műszakilag szükséges legkisebb mértékű bővítése céljából.

21. Kisvárosias lakóterület (Lk)

21. § (1) Kisvárosias lakóterületen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – a (2) bekezdésben szereplő kivételek figyelembevételével elhelyezhető:

a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, valamint

b) személygépjármű tároló.

(2) Kisvárosias lakóterületen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – nem helyezhető el:

a) termelő kertészeti építmény, valamint

b) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül:

a) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló, valamint

c) siló

nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

(5) Egy épületen belüli rendeltetési egységek száma legfeljebb 4 lehet.

22. Kertvárosias lakóterület (Lke)

22. § (1) Kertvárosias lakóterületen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – a (2) bekezdésben szereplő kivételek figyelembevételével elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy legfeljebb két, az építési övezetre engedélyezett, rendeltetési egységet magában foglaló egyéb épület,

b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, valamint

c) személygépjármű tároló.

(2) Kertvárosias lakóterületen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – nem helyezhető el:

a) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó épület,

b) üzemanyagtöltő állomás, valamint

c) egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(3) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül:

a) trágyatároló, valamint

b) siló és ömlesztett anyag tároló

nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

(5) A Kertváros északi bővítési területén, a kertvárosias lakóterületen fekvő telkek beépítésének feltétele az ingatlant keresztező közművezetékek kiváltása és meglévő vagy tervezett közterületre helyezése.

23. Falusias lakóterület (Lf)

23. § (1) Falusias lakóterületen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – a (2) bekezdésben szereplő kivételek figyelembevételével elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,

b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, valamint

c) személygépjármű tároló.

(2) Falusias lakóterületen nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

24. Vegyes területek

24. § (1) Vegyes területeken az építési övezetre előírt maximális épületmagasság – az indokoltság mértékéig, torony, valamint kémény létesítése céljából – túlléphető.

(2) Állattartó épület vegyes területen nem helyezhető el.

25. Településközpont terület (Vt)

25. § (1) Településközpont területen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – a (2) bekezdésben szereplő kivételek figyelembevételével elhelyezhető:

a) irodaépület,

b) kulturális, művelődési célú épület, valamint

c) közcélú mélygarázs.

(2) A településközpont területen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – nem helyezhető el:

a) gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény,

b) logisztikai központ,

c) nagykereskedelmi funkciójú épület,

d) termelő kertészeti építmény, valamint

e) üzemanyagtöltő állomás sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.

(3) Településközpont területen a melléképítmények közül:

a) közműpótló műtárgy,

b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

c) állat ól, állatkifutó,

d) trágyatároló, valamint

e) siló

nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

(5) A termálfürdő és Tiszaszederkény városrész között kijelölt településközpont területen lakófunkció nem helyezhető el.

(6) A Kertváros északi bővítési területén fekvő, településközpont területen lévő telkek beépítésének feltétele az ingatlant keresztező közművezetékek kiváltása és meglévő vagy tervezett közterületre helyezése.

26. Gazdasági területek

26. § Gazdasági területeken az építési övezetre előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – túlléphető.

27. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

27. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen a melléképítmények közül:

a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, valamint

b) trágyatároló

nem helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

28. Sajátos előírások a kereskedelmi, szolgáltató területre

28. § (1) Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet sajátos előírásai:

a) Az építési övezetben lakófunkció nem helyezhető el.

b) Meglévő épületen belül szakaszos építés nem engedélyezhető.

(2) Gksz/g jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet sajátos előírásai:

a) Az építési övezet elsősorban garázs elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezetben nem helyezhető el:

ba) lakófunkció,

bb) igazgatási, és irodafunkció,

bc) üzemanyagtöltő,

bd) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális funkció,

be) közösségi szórakoztató funkció,

bf) sportfunkció.

29. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipar terület (Gip)

29. § (1) Környezetére jelentős hatást gyakorló ipar területen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – elhelyezhető:

a) igazgatási épület,

b) irodaépület,

- c) parkolóház, valamint
- d) üzemanyagtöltő.

(2) Környezetére jelentős hatást gyakorló ipar területen a melléképitmények közül:

- a) háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem, valamint
- b) állatól, állatkifutó nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte.

(4) Az építési övezetben lévő telkek közterületi határa, valamint a lakóterületekkel, településközpont területekkel határos telekhatára mentén – ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő értéket nem határoz meg – legalább 10 méter széles beültetési kötelezettségű terület alakítandó ki.

(5) Kijelölt veszélyességi övezettel, kijelölt levegővédelmi védőterülettel, vagy kijelölt zajforrás hatásterülettel rendelkező telephely kizárólag a jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen helyezhető el.

(6) A csővezetékeket, a kábelkötegeket közmű becsatlakozási műtárgyakként kell tekinteni, és a beépítettségbe nem kell beleszámítani.

30. Sajátos előírások a TVK Ipartelep és a MOL Finomító környezetére jelentős hatást gyakorló ipar területére

30. § (1) Egyesített építési övezetre vonatkozó előírások:

a) Az egyesített építési övezet valamennyi építési telkét mint az egyesített építési övezet részét kell tekinteni.

b) Az egyesített építési övezeten belüli telkek kötött funkcióval érintett részére építési tilalmat (zöldfelület, vízfelület), illetve építési korlátozást (magánút, iparvasút) kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Kötött funkciójú területekre vonatkozó előírások:

a) Az építési övezeten belül kijelölt kötött funkciójú területrészek közül a magánút területének, az iparvasút területének, valamint a zöldfelület területének lehatárolása és területi kiterjedése csak a szabályozási terv módosításával változtatható meg, amennyiben az a kötött funkciójú területrész termértékének csökkenését eredményezné.

b) Az építési övezeten belül kijelölt kötött funkciójú területrészek közül a vízfelület területe és az így jelölt zöldfelület területe szerkezeti szintű elem, ezért lehatárolásának és területi kiterjedésének változtatása a szabályozási terv módosításán túl a település-szerkezeti terv módosítását is maga után vonja.

c) A kötött funkciójú zöldfelületek kialakítására és fenntartására az egyesített építési övezeten belül megállapodás kell, hogy szülessen. A megállapodás mellékletét kell, hogy képezze a szabályozási tervlap adott telephelyre vonatkozó része.

d) Építési telek kialakítása kötött funkciójú magánút területének megszüntetésével nem járhat együtt.

e) A mutatók számítása során a telken belül elhelyezkedő kötött funkciójú területek területét figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Vízfelületekre vonatkozó rendelkezések:

a) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a Sajó-csatorna kötött funkciójú vízfelület területe legfeljebb 75%-ban beszámítható az előírt legkisebb zöldfelület értékébe.

b) A Sajó-csatorna kötött funkciójú vízfelület területének vízmeder-rendezése csak természetközeli megoldásokkal történhet.

(4) A TVK Ipartelep építési övezetére vonatkozó egyedi előírások:

a) Az építési telekre megengedett beépítési mutatók érvényesítésének feltétele, hogy az építési telek tulajdonosa megkötö a MOL Petrolkémia Zrt.-vel a kötött funkciójú területek fenntartása érdekében az egyesített építési övezet (TVK Ipartelep) egészére vonatkozó megállapodást. A megállapodás részét kell, hogy képezze a szabályozási tervlap TVK Ipartelep - telephelyre vonatkozó része.

b) Amennyiben az a) pont nem teljesül, úgy a telek számára az övezeti paraméterek betartása lép elő kötelezettségként, telekalakítási tilalom életbe lépése mellett. A feltételhez kötött telekalakítási tilalom az a) pontban részletezett megállapodás aláírásával hatályát veszti.

c) A beültetési kötelezettség szerinti növénytelepítés ütemezetten végrehajtható, de kialakítása legkésőbb a 40%-os beépítési lehetőséggel rendelkező területek igénybevételekor kötelezővé válik (a zöldfelületi megállapodás szerinti végrehajtással).

(5) A MOL Finomító építési övezetére vonatkozó egyedi előírások:

a) Az építési telekre megengedett beépítési mutatók érvényesítésének feltétele, hogy az építési telek tulajdonosa aláírja a kötött funkciójú zöldfelület területének kialakítására az egyesített építési övezeten belül született megállapodást. A megállapodás mellékletét kell, hogy képezze a szabályozási tervlap MOL Finomító telephelyre vonatkozó része.

b) A MOL Finomító építési övezetének nyugati fejlesztési területén az építési telekre megengedett beépítési mutatók – az a) pont teljesülése esetén – azonnal érvényesíthetők.

c) A külterületi, nyugati fejlesztési területek bevonása ütemezetten is végrehajtható.

d) Az ütemek bevonása kizárólag sávosan, az övezet nyugati határáig bezárólag hajthatók végre. A bevonás során a sávot érintő kötött funkciójú zöldfelületnek az adott ütem részévé kell válnia.

Az igénybevétellel egyidejűleg a beültetési kötelezettség kialakítása követelménnyé válik (a zöldfelületi megállapodás szerinti végrehajtással).

e) A bővítés legkisebb szélességi mérete 100 m (első ütemben 120 m), amely sávnak közelítőleg téglalap alakúnak kell lennie.

f) A bővítés a telephely északi, déli, vagy közbülső részén egyaránt megkezdhető, azonban a folytatásnak a megkezdett ütemhez kell csatlakoznia.

g) A fejlesztési területekkel bevonásra került zöldfelületek az egyesített építési övezet telektulajdonosainak közös tulajdonába kell, hogy kerüljenek.

(6) Az egyesített építési övezeten belüli telkekre vonatkozó beépítési mutatóban rögzített beépítettség maximumot túllépő (túlépített), illetve zöldfelületi minimumot el nem érő telkekre vonatkozó egyedi előírások:

a) A túlépített telkeken egyszeri 100 m² területű bővítés engedélyezhető.

b) A beépítési mutatóban rögzített zöldfelületi minimumot el nem érő telkeknél a meglévő zöldfelületet meg kell tartani. Az előírás a 100 m² területű bővítés igénybevétele esetére is vonatkozik.

31. Egyéb ipari terület (Ge)

31. § (1) Egyéb ipari területen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – elhelyezhető:

- a) igazgatási épület, valamint
- b) irodaépület.

(2) Egyéb környezetbarát ipari gazdasági területen a melléképítmények közül:

- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, valamint
- b) trágyatároló

nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte. Szennyvízhálózat hiánya esetén, annak kiépültéig, egyedi szennyvíztisztómű vagy zárt szennyvíztározó létesítendő.

(4) Az építési övezetben lévő telkek közterületi határa, valamint a lakóterületekkel, településközpont területekkel határos telekhatára mentén – ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő értéket nem határoz meg – legalább 5 méter széles beültetési kötelezettségű terület alakítandó ki.

(5) A csővezetékeket, a kábelkötegeket közmű becsatlakozási műtárgyaknak kell tekinteni, és a beépítettségbe nem kell beleszámítani.

32. Üdülőterületek

32. § Üdülőterületen állattartó épület nem létesíthető.

33. Üdülőházas terület (Üh)

33. § (1) Üdülőházas területen elhelyezhető:

- a) camping kiszolgáló épülete (zuhanyzó-, WC-blokk), valamint

- b) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató létesítmény.

(2) Üdülőházas területen – az OTÉK-ban felsoroltakon túl – nem helyezhető el közösségi szórakoztató épület.

(3) Üdülőházas területen a melléképítmények közül:

- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állattól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló, valamint
- d) siló, ömlesztett anyag- és folyadéktároló

nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítés megléte a közüemi szennyvízcsatorna-hálózat biztosításával.

34. Hétfélig házas terület (Üh)

34. § (1) Hétfélig házas területen elhelyezhető:

- a) egy üdülőegységet tartalmazó üdülőépület,
- b) kerti építmény,
- c) sportépítmény, valamint
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató létesítmény.

(2) Hétfélig házas területen a melléképítmények közül:

- a) állattól, állatkifutó,
- b) trágyatároló, komposztáló, valamint
- c) siló, ömlesztett anyag- és folyadéktároló

nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítés megléte a közüemi szennyvízcsatorna-hálózat biztosításával egyidejűleg.

(4) Az építési övezetben a telek beépíthetőségének területi határa legalább 300 m².

35. Különleges területek (K)

35. § (1) Különleges területen kizárólag az alábbi, a sajátos használathoz kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.

a) A különleges **bevásárló központ (K/b)** területen elhelyezhető:

- aa) kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épület, valamint
- ab) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

b) a különleges **termálstrand (K/st)** területen elhelyezhető:

- ba) strand és termálfürdő létesítménye,
- bb) a területet használók ellátását szolgáló egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, valamint
- bc) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

c) A különleges **sportterületen (K/sp)** elhelyezhető:

- ca) sport- és rekreációs létesítmény,
- cb) gyermekjátszóter,

- cc) kalandparki építmény,
 - cd) sportlétesítményt kiszolgáló építmény,
 - ce) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmény, valamint
 - cf) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- d) A különleges **temetőterületen (K/te)** elhelyezhető:
- da) egyházi és világi kegyeleti épület,
 - db) ravatalozó,
 - dc) iroda és szociális épület,
 - dd) sírbolt, emlékmű,
 - de) urnafal,
 - df) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
 - dg) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges építmény, valamint
 - dh) portaépület.
- e) A különleges **autóbusz pályaudvar (K/ap)** területen elhelyezhető:
- ea) autóbusz pályaudvar fogadó és forgalmi épülete, valamint
 - eb) a létesítményt használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény, valamint
 - ec) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- f) A különleges **átalakuló garázstelep (K/g)** területen elhelyezhető:
- fa) személygépkocsi tárolására szolgáló építmény,
 - fb) raktárépítmény,
 - fc) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény, valamint
 - fd) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó építmény (szociális épület, porta).
- g) A különleges **szennyvíztisztító (K/sz)** területen elhelyezhető:
- ga) a települési folyékony hulladék kezelését vagy ártalmatlanítását, és a keletkező iszap átmeneti tárolását biztosító épület, létesítmény, műtárgy, valamint
 - gb) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- h) A különleges **erőmű (K/e)** területen elhelyezhető:
- ha) a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, valamint
 - hb) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- i) A különleges **csónakkikötő (K/cs)** területen elhelyezhető:
- ia) csónakkikötő,
 - ib) klubház,
 - ic) a tevékenységhez nem köthető javítóműhely kivételével valamennyi, a kikötői tevékenységhez szükséges létesítmény és műtárgy, valamint
 - id) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- j) A különleges **rekreációs területen (K/re)** elhelyezhető:
- ja) sport- és rekreációs létesítmény, beleértve a rekreációhoz kötődő szálláshely épületet is,
 - jb) gyermekjátszótér,
 - jc) kalandparki építmény,
 - jd) sportlétesítményt kiszolgáló építmény,
 - je) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmény, valamint
 - jf) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- k) A különleges **közműterületen (K/km)** elhelyezhető:
- ka) közműlétesítmény,
 - kb) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - kc) közműlétesítményt kiszolgáló építmény, valamint
 - kd) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- l) A különleges **mezőgazdasági üzemi területen (K/mg)** elhelyezhető:
- la) mezőgazdasági hasznosítás építményei, valamint
 - lb) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- (2) Különleges területeken az építési övezetre előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – túlléphető.
- (3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítés megléte, kivétel a különleges **csónakkikötő (K/cs)**, ahol a beépítés feltétele a részleges közművesítés megléte a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat biztosításával egyidejűleg.

IV. Fejezet Övezetek előírásai

36. Közlekedési- és közműterületek – Közutak, magánutak, közforgalmi vasútterület, iparvasút területe

36. § (1) Közlekedési és közműterületen nem helyezhető el:

- a) szálláshely-szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület, valamint
- c) lakás.

(2) A közforgalom számára megnyitott magánút műszaki paraméterei a közúti jellemzőkkel azonos módon, a közművesítés a közúti státuszú utcákhoz hasonlóan biztosítandó. A közforgalom számára megnyitott

magánúton a forgalom lehetőségét bármely napszakban és mindenki számára biztosítani kell.

(3) Közforgalom elől elzárt magánút lakóterületen nem létesíthető.

(4) A terven nem jelölt magánút – az (5) bekezdésben szereplő előírások figyelembevételével – az övezeti előírások betartása mellett, telekalakítási terv alapján kialakítható. A telekalakítási tervnek legalább az övezet területére, vagy a terven szereplő meglévő, illetve tervezett magánutakkal határolt területére kell kiterjednie.

(5) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonosok kötelezettsége.

(6) Az (9) bekezdésben meghatározottaktól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.

(7) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja.

37. Zöldterületek – Közkertek (Zkk)

37. § Zöldterületi övezetek speciális előírásai:

A Zkk-1 jelű közkert övezetben vendéglátó épület nem helyezhető el.

38. Erdőterületek

38. § (1) Erdőterületen kizárólag a 42. § - 44. § szakaszokban részletezett, a sajátos (erdészeti vagy építésügyi) rendeltetéshez kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.

(2) Erdőterületen épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(3) Az övezetben a beépítés feltétele a keletkező szennyvíz:

- a) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
- b) biológiai kis tisztítóműben történő megtisztítása, vagy
- c) szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban történő elhelyezése.

39. Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

39. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a bármely terület-felhasználási egységen elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

40. Közjóléti erdőterület (Ek)

40. § (1) A jóléti rendeltetésű erdőterületen elhelyezhető:

- a) a pihenés és a testedzés építményei,
- b) az ismeretterjesztést szolgáló építmények,
- c) a vendéglátás építményei, valamint
- d) a terület fenntartásához, kezeléséhez szükséges építmények.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterületen az övezet területének 60%-át erdővel fedetten kell fenntartani.

(3) Az övezetben kiszolgáló út és parkolók legfeljebb 15%-os, térburkolatok, pihenő játszóhelyek és sétányok legfeljebb 25%-os arányban létesíthetők.

41. Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

41. § (1) Gazdasági erdőterületen elhelyezhető:

- a) az erdőgazdálkodással összefüggő üzemi építmény,
- b) a szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei,
- c) az oktatási-kutatási építmény,
- d) a közlekedési és szállítási építmény, valamint
- e) az állattartó építmény.

(2) Az övezetben kiszolgáló út és parkolók legfeljebb 15%-os arányban létesíthetők.

42. Mezőgazdasági területek

42. § (1) Mezőgazdasági rendeltetésű övezetek területén csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek létesíthetők.

(2) Mezőgazdasági területen a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak megfelelő művelési eljárások folytathatók a vonatkozó jogszabályok alapján.

(3) A gyeperdő (rét, legelő), a nádas, a mocsár, valamint a vízállás művelési ágba besorolt telkeken épület nem helyezhető el.

43. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

43. § (1) A kertes mezőgazdasági területen – az OTÉK-ban szereplő előírások betartása mellett – az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) 720–1500 m² terület nagyságú telken tárolás–állattartás céljára szolgáló legfeljebb 1 db gazdasági épület, valamint legfeljebb 1 db terepszint alatti építmény,
- b) 1500–6000 m² terület nagyságú telken tárolás–állattartás céljára szolgáló épületek, valamint terepszint alatti építmények,
- c) 6000 m² telekterület felett a tárolás–állattartás céljára szolgáló épületek, valamint terepszint alatti építmények mellett lakófunkció is elhelyezhető. Vegyes rendeltetésű épületben történő lakófunkció elhelyezése esetén a lakás bruttó szintterülete a 0,03 értéket nem haladhatja meg.

(2) Az övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítés megléte, valamint a keletkező szennyvíz:

- a) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
- b) biológiai kis tisztítóműben történő megtisztítása, vagy
- c) szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban történő elhelyezése.

(3) Az övezet telkein birtokközpont nem alakítható ki.

44. Általános mezőgazdasági terület (Má)

44. § (1) Az általános mezőgazdasági területen építmény kizárólag 6000 m² telekterület felett helyezhető el.

(2) 6000 m² telekterület felett a tárolás-állattartás céljára szolgáló épületek, valamint a terepszint alatti építményeken túlmenően lakófunkció is elhelyezhető. Vegyes rendeltetésű épületben történő elhelyezkedés esetén a lakás bruttó szintterülete a 0,03 értéket nem haladhatja meg.

(3) Az övezet telkein birtokközpont a természetvédelmi érdekek maradéktalan figyelembe vételével alakítható ki.

45. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

45. § (1) Az övezetben épület és pince nem létesíthető.

(2) Az övezet területén birtokközpont nem alakítható ki, az övezet telkei birtoktest területébe nem számíthatók be.

46. Vízgazdálkodási terület (V, Ve)

46. § (1) Vízgazdálkodási területen – az OTÉK-ban szereplő előírások figyelembe vétele mellett – elhelyezhető:

- a) az árvízvédelem létesítménye és műtárgya,
- b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő vízi létesítmény, vízi állás,
- c) a felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya, valamint
- d) hídpillér.

(2) A parti sávra vonatkozó előírások a – földhivatali adatokból következő – szabályozási tervlapon való övezeti rögzítettség hiányában is betartandók.

47. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb)

47. § Beépítésre nem szánt különleges területen kizárólag az alábbi, a sajátos használatához kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el:

a) A beépítésre nem szánt különleges **megújuló energia-hasznosítás céljára szolgáló (Kb/me)** területen elhelyezhető:

- aa) a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, beleértve a napkollektort, az energiatároló puffert, valamint
- ab) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

b) A beépítésre nem szánt különleges **rekultiváció alatt álló hulladéklerakó (Kb/rehu)** területen kizárólag a rekultivációs célt szolgáló épület és építmény helyezhető el.

c) A beépítésre nem szánt különleges **fásított köztér (Kb/fk)** területe városi díszter díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal kialakított zöldterület, amelyet a gyalogos forgalom számára kell fenntartani, korlátozott kiszolgáló gépkocsiforgalom biztosítása mellett.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

48. Hatályba léptető rendelkezések

48. § (1) Ez a rendelet 2018. július 15-én lép hatályba.

(2) A rendelet

- a) 1. melléklet Tiszaújváros Szabályozási Terve
 - aa) 1.1. melléklet Tiszaújváros Szabályozási Terve M=1:4000
 - ab) 1.2. melléklet Tiszaújvárosi építési övezetei és övezetei
 - b) 2. melléklet Sajátos jogi intézményekkel érintett jogi ingatlanok jegyzéke
 - ba) 2.1. melléklet Tilalommal vagy korlátozással érintett ingatlanok
 - bb) 2.2. melléklet Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - bc) 2.3. melléklet Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok
 - bd) 2.4. melléklet Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

49. Hatályon kívüli helyezõ rendelkezések

49. § Hatályát veszti Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Tiszaújváros Építési Szabályzatáról szóló 10/2013. (VI.5.) önkormányzati rendelete.

Dr. Juhos Szabolcs sk.
jegyző

Dr. Fülöp György sk.
polgármester