

**Morus Bt.**

4400. Nyíregyháza, Simai u. 9.sz.

**Megrendelő:** Rohod Község  
Polgármestere  
a Képviselő-Testület  
megbízásából



Településrendezési  
vezető tervező:

**Gyûlvésvi Tamás**  
okl. építészmérnök

**ROHOD**  
Településrendezési Terv  
Szabályozási Tervek és a  
Helyi Építési Szabályzat  
***Rendelet tervezete***

**Morus Bt.**  
4400. Nyíregyháza, Simai u. 9.sz.

**Rohod Község**  
**Helyi Építési Szabályzatának**  
**rendelet - tervezete**

**1., 2. számú melléklet: Szabályozási Tervek**

**A ..... törzsszámú T – 2, és T – 3 rajzszámú  
Szabályozási Tervekkel együtt érvényes!**

Összeállította:

.....  
**Gyúlvézi Tamás**  
okleveles építésmérnök  
településrendezési  
vezető tervező

**Rohod község**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK**

Rendelet - tervezete

Tartalomjegyzék

<b>I. fejezet ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b>	
1. §. A rendelet hatálya és alkalmazása	4.o.
2. §. Területfelhasználási egységek	5.o.
3. §. Telekalakításra, építési engedélyezésre vonatkozó rendelkezések	5.o.
4. §. Szabályozási elemek	7.o.
<b>II. fejezet TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA</b>	
5. §. A területfelhasználási egységeken belül elhelyezhető építmények általános előírásai A beépítésre szánt területek 6-13. §.- ok.	8.o.
6. §. A lakóterületek általános előírásai	8.o.
7. §. Falusias lakóterületek	9.o.
8. §. Településközpont vegyes területek	10.o.
9. §. Gazdasági területek általános előírásai	12.o.
10. §. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	12.o.
11. §. Gazdasági ipari terület	13.o.
12. §. Hétvégi házas üdülő terület	13.o.
13. §. Különleges területek A beépítésre nem szánt területek 14-20. §.- ok.	14.o.
14. §. Közlekedési- és közműterületek általános előírásai	15.o.
15. §. Zöldterületek általános előírásai	16.o.
16. §. Erdőterületek általános előírásai	16.o.
17. §. Mezőgazdasági területek általános előírásai	17.o.
18. §. Általános mezőgazdasági területek	17.o.
19. §. Általános mezőgazdasági területek (korlátozott használatú)	18.o.
20. §. Vízgazdálkodási területek általános előírásai	18.o.
<b>III. fejezet KÖRNYEZET-, TERMÉSZETVÉDELMI, ÉS EGYÉB ELŐÍRÁSOK</b>	
21. §. Általános előírások	19.o.
22. §. Levegőtisztaság-védelmi előírások	19.o.
23. §. Zaj és rezgés elleni védelem	19.o.
24. §. Föld-, és vízvédelem	20.o.
25. §. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás, település tisztaság	20.o.
26. §. Természetvédelmi előírások	21.o.
27. §. A bel- és a külterületek lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei	22.o.
28. §. Egyéb előírások	22.o.
<b>IV. fejezet HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM</b>	
29. §. Helyi területi értékvédelem	23.o.
<b>V. fejezet A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</b>	
30. §. A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények	24.o.
<b>VI. fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK</b>	
31. §. Záró rendelkezések	25.o.

A szabályzat összesen 25 oldal.

## ROHOD KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

### ...../2005. (.....) Ök. számú rendelete Rohod Község Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról

Rohod Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Étv.) 6. § (1), (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - módosított - 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. § (1) bekezdésben biztosított felhatalmazással élve - a Morus Bt. által készített tervdokumentáció alapján megállapítja Rohod Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és szabályozási tervét.

#### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1.§

##### A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Rohod község (továbbiakban: a község) igazgatási területére terjed ki.
- (2) A község igazgatási területén építési telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni valamint mindezekre hatósági engedélyt adni:
  - (a) az Étv. És az OTÉK előírásainak megfelelően,
  - (b) az egyéb vonatkozó országos érvényű, mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
  - (c) a jelen rendelet 1. sz. *mellékletében* szereplő T-2 számú, M=1:4000 léptékű Rohod belterület szabályozási terve,
  - (d) a jelen rendelet 2. sz. *mellékletében* szereplő T-3 számú, M = 1:10000 léptékű Rohod külterületi szabályozási terv,
  - (e) a jelen rendeletben foglalt építési szabályok szerint szabad
  - (f) az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Étv., valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, a Kormány 36/2002. (III.7.) számú rendeletével módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) és egyéb országos jogszabályok előírásai érvényesek.

## **2.§**

### Területfelhasználási egységek

- (1) A község igazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:
- a) beépített, illetve beépítésre szánt területen
    1. lakó-,
      - 1.2. falusias lakó- **(Lf)**,
    2. vegyes-,
      - 2.1. település központ vegyes- **(Vt)**,
    3. gazdasági-,
      - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- **(Gksz)**,
      - 3.2. nem zavaró egyéb ipari terület- **(Ge)**,
    4. üdülő-,
      - 4.1. hétvégi házas- **(Üh)**, valamint
    5. különleges-,
      - 5.1. temető- **(K-1)**,
      - 5.2. sport- **(K-2)**,
      - 5.3. kegyeleti park **(K-3)**,
  - b) beépítésre nem szánt területen
    1. közlekedési-,
      - 1.1. országos főút **(KÖu-2)**,
      - 1.2 országos mellékút **(KÖu-3)**,
      - 1.2. települési gyűjtőút **(KÖu-4)**,
      - 1.3. hagyományos kiszolgálóút **(KÖu-5)**,
      - 1.5. jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út **(KÖu-m)**,
    2. zöld- **(Z)**,
    3. erdő-,
      - 3.2. gazdasági erdő- **(Eg)**,
    4. mezőgazdasági-
      - 4.1. korlátozott használatú mezőgazdasági- **(M-1)**,
      - 4.2. általános mezőgazdasági- **(M-2)**,
      - 4.3 korlátozott használatú mezőgazdasági vízállásos- **(M-3)**,
      - 4.4 kertes mezőgazdasági terület **(M-k)**,
    5. vízgazdálkodási- **(V)**,
- területbe tartoznak.

## **3.§**

### Telekalakításra, építési engedélyezésre vonatkozó rendelkezések

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) A rendezési terv módosítása nélkül csak a rendezési tervben beépítésre szánt területek vonhatók belterületbe, a belterületbe vonás feltételeinek fennállása esetén. Az ingatlan-nyilvántartási térképeken rögzített, mindenkori belterületi határ módosításához a község képviselőtestületének hozzájáruló határozata szükséges, s ebben a határozatban rögzítendő a belterületbe vonás feltételei is.
- (3) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (4) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (5) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.

- (6) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (5) bekezdést is betartva lehet).
- (7) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telekcsökkenést nem telekalakításnak, hanem meglévő teleknek kell tekinteni, és beépítéskor rá a (5) bekezdés szabályai vonatkoznak, de csak akkor, ha az így kialakítható telek szélessége a rá vonatkozó övezeti előírások szerint alakítható új telek legkisebb szélességének kétharmadát (67 %-át) eléri.
- (8) Meglévő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
- (9) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elöl nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (10) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 -es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.
- (11) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (12) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:
  - 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup>-nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
- (13) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (14) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető.. Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok koronaélétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos kötelezettségével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
- (15) Elvi engedélyezési tervet szükséges készíteni a gazdasági területek (Gksz, Ge) telkein, és a különleges kategóriába tartozó nagy területigényű sportcélú területek (K-s), szabadidős célú terület (K-sz) építési övezeteiben létesítendő építmények engedélyezési eljárása során.

#### 4.§ Szabályozási elemek

- (1 ) A kötelező szabályozási elemek:
- (a) az igazgatási, és belterületi határ, beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt területek határa
  - (b) szabályozási vonal
  - (c) építési övezet, és építési övezet határa
  - (d) a sajátos építési használat, és az építési övezetek szerinti, illetve övezetek szerinti besorolás
  - (e) védőterület, védőtávolság, védősáv határa, és mértéke
  - (f) közterület felőli építési határvonal, meghatározott előkerttel
  - (g) kialakítható legkisebb telekterület méretek
  - (h) beépítési mód
  - (i) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
  - (j) megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság
  - (k) beépítés feltételének közművesítettségi mértéke
  - (l) zöldfelület legkisebb mértéke
  - (m) megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek
  - (n) terepszint alatti építményekre vonatkozó meghatározások
  - (o) természeti terület határa
  - (p) építési vonal
  - (q) nem önálló (közlekedési területen belüli) kerékpárút
  - (r) beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa, és a rendelkezés
  - (s) nyomvonalas építmények építési területének szélessége
  - (t) közművesítettség
- (2) A szabályozási elemek az alábbiak szerint módosíthatók:
- (a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges.
  - (b) A rendezési tervet nem szükséges módosítani a telekcsatlakozásoknál megállapított építési övezet lehatárolásnál a telekalakítási szabályok betartásával történő, telekhatár-pontosításból következő övezethatár-változtatás esetén
- (3) Jelen rendelet "kialakult állapot" megjelölésén a 2006. január 1.-én szabályszerűen fennálló állapot értendő.

## II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

### 5.§

#### A területfelhasználási egységeken belül elhelyezhető építmények általános előírásai

- (1) Épületet, építményt építeni – a nyomvonal jellegű, építési területen elhelyezhető építmények kivételével – csak építési helyen, az építési helyet érintő védőtávolságra és védőterületre vonatkozó előírásokat érvényesítve lehet. Építési hely a lakó- és településközponti vegyes területek telkein az elő-, hátsó- és oldalkert nélküli, és az egyéb korlátozásokkal nem érintett telekrész. A szabályozási terven jelölt, lehatárolt építési hely területét csökkenteni kell a terület több telekre osztása esetén a telekhatárok mellett az OTÉK 35.§. (3), (4), (5) szerinti oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai betartásával kialakított oldal- és hátsókertek területével.
- (2) Beépített építési telkekre vonatkozó előírások:  
Ha az építési telek kialakult beépítettsége az övezeti előírásokban meghatározottnál nagyobb mértékű, de a telek mérete egyenlő vagy nagyobb az övezetre meghatározott minimális telekméretnél, a rajta álló építmény bővítése a beépíttség növelése nélkül, az övezetre meghatározott egyéb országos és helyi építési előírások betartásával engedélyezhető.
- (3) Az előkert méretén a telek beépíttségének számításakor figyelembe vett homlokzati falsík, mint építési vonal értendő akkor is, ha homlokzatszízei, tagozatai, előlépcsője, erkélye és zárterkélye legfeljebb 60 cm-re kilép az utcavonal felé. A homlokzati falsík a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m-rel beléphet, utcavonalra vetített hosszának legfeljebb 50 %-án.

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLETEK

### 6.§

#### Lakóterületek általános előírásai

- (1) A lakóterületeken az egyes építési övezetekre vonatkozó, az OTÉK 14.§ (1), helyein meghatározott építmények helyezhetők el:  
A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - lakóépület
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (2) Lakóterületen kommunális célra hulladékudvar kialakítható, amennyiben a telek lekerített és zárható, a hulladék elhelyezése zárt konténerben megoldható, és a hulladékudvar a létesítésére vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (3) Lakóterületek kötelező építési vonala a szabályozási terv szerint
  - a) egyes meglévő beépítéseknél a kialakult állapot szerint
  - b) új beépítésnél, és egyes meglévő beépítéseknél 3,0, vagy 5,0 m-ben kell megállapítani.
- (4) Lakóterületen főépületnek minősül jelen rendelet keretében: a közterület felőli oldalon meghatározott építési vonalon álló, övezeti előírások szerint elhelyezett épület.
- (5) Lakóterületen melléképületnek minősül jelen rendelet keretében: a főépület és a hátsó telekhatár közötti telekrészen elhelyezkedő építmény, amelynek építménymagassága az övezeti előírásokban meghatározott építménymagassághoz viszonyítva meghatározott mértékben kisebb, de legfeljebb azzal azonos.
- (6) Két párhuzamos utcára nyíló telek mindkét végén elhelyezhető főépület, ekkor a két főépület között létesített további épület minősül melléképületnek.
- (7) Terepszint alatti építmény (létesítmény) - a közművek és építményeik kivételével - építési helyen helyezendő el.



- (8) A terepszint alatti építménynek a közművek és építményeik nélküli, terepszintre vetített területe alapján számított beépítési százaléka nem lépheti túl a maximális beépítési százalékot.

## 7.§

### Falusias lakóterület (Lf)

- (1) Az övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - kerti szabadlépcső
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (2) Az OTÉK 14.§ (1) bekezdések alatt felsorolt építmények közül nem helyezhető el sportlétesítmény, és üzemanyagtöltő.  
Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, az alábbiak szerint:  
Falusias /Lf jelű/ lakóterületen
- 400 m<sup>2</sup> telekterület alatt állattartó épület nem helyezhető el
  - 400-600 m<sup>2</sup> telekterületig csak baromfi
  - <800 m<sup>2</sup> telekterület esetén ló, öszvér, tehén és sertés is tartható
- Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (3) Melléképületek minimális építménymagassága 2,5 m, maximális építménymagassága 4,5 m, de nem lehet nagyobb a főépületénél.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett építménymagasságokat a 1. sz. táblázat határozza meg.

1. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek			Megengedett mm/max. Építmény Magasság [m]
			Telekalakítás esetén		legnagyobb beépítettség [%]	
			legkisebb/területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szelessége [m]		
Falusias lakóterület*	Lf-1	Oldalhatáron álló	500	14	30	– 4,5
Falusias lakóterület	Lf-2	Oldalhatáron álló	800	16	30	– 4,5
Falusias lakóterület	Lf-3	Oldalhatáron álló	1200	16	30	– 4,5

\* = a szabályozási tervben ily módon jelzett tömbben alapincézett épület nem építhető

- (5) Az Lf-1 építési övezet építési telkeinek zöldfelületi fedettsége nem lehet kevesebb mint 25%.

- (6) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet. Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.
- (7) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs azonban nem számítandó be.
- (8) Az Lf-1 építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:
- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbelső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert • 12,0 m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.
- b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávban a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávban a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közterületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0m. c., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :
- a gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
  - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő- és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.
- (9) Gépjárművek csak saját telken belül helyezhetők el.
- (10) A szomszédos telek közötti telekmélység 20 m-nél nagyobb eltérése esetén a mélyebb telek beépíthetőségének meghatározásához a kisebb telek telekmélységéhez hozzászámított +20 m telekmélységgel kell számolni.
- (11) Falusias lakóterületen a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő zárt rendszerű szennyvíz-elhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

## VEGYES TERÜLETEK

### 8.§

#### Településközpont vegyes terület (Vt)

- (1) A területen elhelyezhetőek az OTÉK 16.§. (2) bekezdésében felsorolt építmények, üzemanyagtöltő kivételével, kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 16.§. (3) bekezdésben felsorolt építmények, termelő kertészeti építmények kivételével. Az övezetben az OTÉK 1. sz. melléklete 54. pontja szerinti melléképítmények közül nem helyezhetők el állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

- (2) Vegyes területen lakás esetén max. 4 rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is. Lakás rendeltetés esetén a lakásra vonatkozó előírást kell betartani.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett építménymagasságokat a 2. sz. táblázat szerint kell meghatározni, de az építménymagasság a 2. táblázatban megadott minimális és maximális építménymagassági érték között úgy választandó meg, hogy legfeljebb 30 %-ban térjen el a két-két utcakepi szomszéd épületre számított átlagos "H"-értéktől.

## 2. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
Településközpont vegyes terület	Vt-1	Oldalhatáron álló	1000	16	40	30	- /7,5

- (4) A (K) kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával, új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését sem akadályozza.
- (5) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetően a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.
- (6) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :
- a.) - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, szabadon állóan, valamint oldalhatáron állóan lehet, illetően kell elhelyezni (az építetési szándék szerint), az övezeti előírások betartásával.
- b.) - oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.
- c.) - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m előkertet is jelenthet, és a vonatkozó területek előírása biztosítására a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb, mint 0,0 m előkertű és építési vonalú övezetekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás esetén és a szabályozási terv szerint a telek díszter hasznosítását írja elő, a díszter területet is közhasználatra átadott magánterületként kell kezelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterülete a telek területébe azonban beszámítható.
- d.) - az utcai épület(ek) mögötti épület(ek)-et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá kereszt szárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközti fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a kereszt szárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- e.) - épületrész kinyúlása közterület fölé – kivéve eresz – nem engedélyezhető.
- (7) Terepszint alatti építmény (létesítmény) – a közművek és építményeik kivételével – az építési helyen elhelyezhető, annak teljes területére kiterjedően.
- (8) Gépjárművek csak saját telken belül helyezhetők el. Az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló is csak a saját telken biztosítható.

- (9) Településközpont vegyes területen, a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamosenergia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő zárt rendszerű szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 9.§

#### Gazdasági területek általános előírásai

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:
- a) kereskedelmi-szolgáltató (Gksz)
  - b) egyéb ipari (nem zavaró) gazdasági területek (Ge)
- (2) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 19.§ és 20.§ meghatározásai érvényesek.
- (3) A Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Nem helyezhetők el az egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (4) A Ge jelű ipari területen elsősorban a mezőgazdasági tároló-tartó üzemi létesítmények helyezhetők el. Ezek csak a környezeti hatásvizsgálat és hatástanulmány elkészítésére támaszkodó környezetvédelmi hatósági engedély birtokában, és annak előírásai figyelembe vételével építhetők. Nem helyezhető el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (5) A gazdasági terület építési telkén belül kialakított parkolókat 3 parkolóként legalább 1 előnevelt (min. 3 éves), környezetbe illő, a környéken őshonos fajba tartozó facsemete telepítési kötelezettségével lehet engedélyezni. Parkoló és rakodóterületeket csak saját telken lehet kialakítani.
- (6) A beépítésre szánt területeken kialakított gazdasági területeken részleges közművesítettséggel alakíthatók ki építési telkek. Új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő zárt rendszerű szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte (OTÉK 8. § (2) b). A gazdasági területek övezeteiben keletkezett csapadékvíz csak saját telken lehet elszikkasztani, előkezelés, tisztítás után.
- (7) Telekösszevonás esetén az összevont telkeken az építési hely határát az összevonás előtti legkülső építési helyek közötti egyenes összekötő vonallal kell megállapítani.
- (8) Telekmegosztás és átalakítás esetén az építési helyek határát az új telekhatároktól számított minimum 6,0-6,0 m-re kell megállapítani, a hátsó telekhatár kivételével. A hátsó telekhatártól 12,0 m-re állapítható meg a telekmegosztás során kialakult telek építési helyének határvonala. Amennyiben beültetési kötelezettség terheli az ingatlant, az építési hely határvonalát a beültetési kötelezettség határvonalától minimum 6,0 m-re, hátsó telekhatárnál 12,0 m-re kell megállapítani.
- (9) A gazdasági területek zöldfelületeit elsősorban az építési övezet közterület felőli illetve más építési övezettel szomszédos határán, illetve a beültetési kötelezettséggel terhelt részein kell kialakítani.

## 10.§

### Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett építménymagasságokat a 3. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

3.TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az. építési telek				Megengedett min/max. Építménymagasság [m]
			Legkisebb/ legnagyobb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1	szabadon álló	5000	25	40	35	- 12,5

## 11.§

### Gazdasági (nem zavaró) egyéb ipari terület (Ge)

- (1) Az egyes építmények maximális építménymagasságát a táblázatban lévő határértéknél nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken, max. 15 m-ig lehet növelni a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozó elhelyezéssel.
- (2) A Ge-1 jelű építési övezetben az OTÉK 20. §. (2) bekezdés 1. pontja szerinti jelentős zavaró hatású ipari létesítményeket, a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építményeket, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületeket nem lehet elhelyezni.
- (3) A területen elhelyezhető építmények övezetre előírt magasságától eltérés termény tároló és keverő építményekre vonatkozóan az üzemi technológia által meghatározott magasságáig engedélyezhető.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett építménymagasságokat a 4. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

4.TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek		építési telek		Megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
Gazdasági egyéb terület	Ge-1	szabadon álló	5000	30	40	25	- 12,5

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 12.§

#### Hétféi házas üdülő terület (Üh)

- (1) A hétféi házas üdülőterületen az OTÉK 23. § betartásával helyezhetők el építmények.
- (2) A területen az üdülési rendeltetéssel összhangban, az üdülönépesség és a kirándulók kiszolgálására elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és sportépítmény helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett építménymagasságokat az 5. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

5.TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek		Építési telek		Megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
hétféi házas terület	Üh-1	szabadon álló	600	14	20	20	- 4,5

- (4) A területen hulladékudvar nem létesíthető.
- (5) Hétféi házas területen csak a teljes közművesítettség megengedett: a közüzemi villamos energia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; közüzemi szennyvízelvezetés, és -tisztítás, továbbá a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 13.§

#### Különleges területek (K)

- (1) A terv különleges területei sajátos használatuk szerint:
  - a.) temetőterület építési övezete K-1
  - b.) sportlétesítmények építési övezete K-2
  - c.) kegyeleti park építési övezete K-3
- (2) Az építési övezetben gépjárművek csak saját telken helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a 6. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

6.TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
Temetőterület	K-1	szabadon álló	kialakult	kialakult	10	15	- 7,5
Sportterület	K-2	szabadon álló	kialakult	kialakult	10	20	- 7,5
Kegyeleti park	K-3	szabadon álló	kialakult	Kialakult	20	20	- 7,5

- (4) Különleges területeken elhelyezhető építmények:
- Sportlétesítmények építési övezetében elsősorban sportcélú építmények és a funkció működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Kivételesen elhelyezhető ezen kívül szolgálati lakás. Az építmény-magasság értéke csak lelátó esetén érheti el a 12,0 m-t.
  - Temetőterületen elhelyezhetők a temetkezéshez kapcsolódó építmények. Az építmény-magasság értéke csak ravatalozó esetén érheti el a 12,0 m-t.
  - Kegyeleti park területén temetkezéshez kapcsolódó, megemlékezést szolgáló építmények helyezhetők el. Az építménymagasság értéke csak harangláb, torony esetében érheti el a 20,0 m-t.
- (5) Különleges területen a szabályozási tervi telkek közötti telekhatárok mentén nem jelölt építési helyek lehatárolása:
- telekösszevonás esetén az összevonás előtti legkülső – közterület és védősáv felől számított határvonalak egyenes vonallal történő összekötésével történik;
  - telekmegosztás, átalakítás esetén az újonnan keletkezett telek oldalhatárától számítva 6,0-6,0 m mindkét oldalon, 12,0 m a telek hátsó határán
  - amennyiben beültetési kötelezettség terheli az ingatlant, az építési hely határvonalát a beültetési kötelezettség határvonalától minimum 6,0 m-re, hátsó telekhatárnál 12,0 m-re kell megállapítani.
- (6) Különleges területen a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő zárt rendszerű szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.
- (7) A különleges területek zöldterületeit elsősorban az építési övezet közterület felőli illetve más építési övezettel szomszédos határán kell kialakítani.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 14. §.

#### Közlekedési- és közműterület általános előírásai

- A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik :

	<u>Neve</u>	<u>szab. szélessége</u>
a.) országos mellékutak :	- a 41. sz. fkl. út	30,0 m
	- a 49. sz. fkl. út	30,0 m
	- a 4107. sz. kl. út	18,0 m
	- Baktalórántházi települési összekötő út	18,0 m
	- a tervezett Petneházi mezőgazdasági összekötő út I.	18,0-20,0 m (K)
	- a tervezett Petneházi mezőgazdasági összekötő út II.	18,0-20,0 m (K)
	- a tervezett Petneháza-Nyírmada települési összekötő út	18,0-22,0 m (K)
	- a tervezett Rohod-Nyírkársz mezőgazdasági összekötő út	12,0- (K)
b.) települési gyűjtőút:	- Kossuth u., Petőfi S. u.	14,0-16,0 m (K)
c.) a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vgyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben:		12,0 (K)

d.) jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak a:

014, 049, 077, 087, 0125/1-/2, 0163, 0165, 0186, 0200, 0202 hrsz.-ú utak 12,0-14,0 m (K)

e.) kerékpárutak: az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, a gyűjtőúton, az út területén belül.

- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (4) A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége  $\pm 25\%$  határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).
- (5) Az országos (Köu-2, Köu-3) utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a Köu-4, és Köu-5 övezetű gyűjtő-, és kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Köu-4 övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A Köu-4 utak vegyesforgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.
- (6) Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek hely- szükségletét biztosítani kell.
- (7) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenőhelyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, külsői helyezhetők el.
- (8) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (9) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a falusias lakóterület közterületei, illetve gazdasági terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- (10) Hírközlő torony, átjátszó, erősítő lakóterülettől legalább 300,0 m-re, üdülőterülettől 300,0 m-re, a főutaktól 100-100 m-nél nem közelebb, és csak gazdasági, vagy különleges hulladék elhelyezésre szolgáló területen telepíthető. Természetvédelmi területen ilyenek egyáltalán nem, a természeti területen is csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén építhető. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen, a vízügyi érdekeltégű magas tornyok.

## **15.§**

### Zöldterületek általános előírásai (Z)

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Jelen terv közpark övezete rendeltetése szerint.
  - a.) közpark övezete: Z övezeti jellel
- (3) A közparkokon belül dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) A településszerkezeti jelentőségű – belterületi – közparkok területén új parkolóhelyek nem alakíthatók ki.



## ERDŐTERÜLETEK

### 16.§

#### Erdőterületek általános előírásai (E)

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
  - a.) Védelmi erdők övezete: Ev övezeti jellel
  - b.) Gazdasági erdők övezete Eg övezeti jellel
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (4) Védelmi erdő övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Gazdasági erdő területen építményt elhelyezni az OTÉK 28.§. (4) bekezdés 1. pontja szerint lehet.
- (8) Külterületen részleges közművesítettég kialakításával, szennyvíz kezelésére közműpótló berendezés kiépítése szükséges.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 17.§

#### A mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások (M)

- (1) A rendezési terv a település külterületén az OTÉK 29.§. (2) szerinti mezőgazdasági területeket határol le.
- (2) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :
  - M-1 jelű, általános mezőgazdasági (korlátozott használatú) területek övezete, gyep-, rét-, legelőterületek,
  - M-2 jelű, általános mezőgazdasági területek övezete,
  - M-3 jelű, általános mezőgazdasági (korlátozott használatú) területek övezete, vízállásos, mocsaras területek
- (3) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (4) Mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. § (5) és (6) bekezdése szerint birtokközpont alakítható ki.

### 18.§

#### Általános mezőgazdasági területek (Má-1) – (korlátozott használatú)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

## 19.§

### Általános mezőgazdasági területek (M-2)

- (1) Az általános mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:  
Má: Nagy telkes mezőgazdasági terület övezete, jellemzően extenzív gazdálkodású területen.
- (2) Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét az OTÉK 29.§.(3) szerint kell meghatározni.
- (2) Mezőgazdasági területeken lakóépületeket az OTÉK 29.§.(4) bekezdése szerint lehet elhelyezni.
- (3) Az övezeten belül elhelyezett építményeket legalább hiányos közművesítettséggel kell ellátni, az OTÉK 8.§. (2) bekezdés b),bc) pontjának teljesülésével.
- (4) Ex-lege védett természeti területen építési munkát, művelési ágból való kivonást csak a természet-védelmi szakhatóság hozzájáruló véleményével lehet végezni.
- (5) A tájba illeszkedés jelleg- és anyag használatának követelményei:
  - a)nyeregtetős, max. 8,0 m széles oromfalas vagy oromdeszkázott épülettömegek,
  - b)max. 0,75 m lábazati magasság,
  - c)max. építménymagasság 4,5 m,
  - d)falfelület vakolt és festett,
  - e)tetőhajlásszög 38-45° közötti,
  - f)héjazat: kerámia cserépfedés, nádfedés,
  - g)kerítés, eresz- és orom deszkázat: faanyagú, színezés nélküli vagy sötétbarnára, sötétszürkére pácolt.

## 20.§

### Általános mezőgazdasági területek (M-3) – (korlátozott használatú)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon viszonylag egybefüggő részei tartoznak, amelyek időszakos, vagy folyamatos jelleggel vízállásos területek, extenzív mezőgazdasági művelés nem folytatható, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

## 20. §

### Vízgazdálkodási területek általános előírásai (V)

- (1) A területbe a folyóvizek, medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területeken a következő övezet került kijelölésre
  - V-1: állóvizek medre és partja
  - V-2: folyóvizek, közcélú csatornák medre és partja
- (3) Vízügyi érdekből a területi vízügyi igazgatóság kezelésében lévő csatornáknál a vonatkozó országos jogszabályok alapján 3-3 m-es sáv építménnyel be nem építhető, a társulati csatornáknál 4-4 m-es parti sáv szabadon hagyandó, Önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható.
- (4) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet a 6. sz. táblázat beépítettségi és építménymagassági meghatározásai mellett:

## 6.TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Övezet jele	legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagyobb beépítettsége [%]	megengedett min/max. építmény-magasság [m]
Vízgazdálkodási területek	V-1	5000	10	- 3,5
	V-2			- 3,5

- (5) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen kivételesen sportlétesítmények is elhelyezhetők, illetve olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.

### III. FEJEZET KÖRNYEZET-. TERMÉSZETVÉDELMI ÉS EGYÉB ELŐÍRÁSOK

#### 21.§ Általános előírások

- (1) A környezetvédelmi előírások a
- (a) levegőtisztaság-védelem,
  - (b) zaj és rezgés elleni védelem,
  - (c) föld- és vízvédelem témakörére terjednek ki.
- (2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
- (a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - (b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - (c) kizárja a környezetkárosítást.
- (3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (4) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez amennyiben a beruházás tömb méretű, illetve beépített szintterülete meghaladja a 10.000 m<sup>2</sup>-t, környezetvédelmi hatástanulmány készítendő. Minden országos rendeletben szabályozott tevékenységi körhöz megvalósulása előtt környezeti hatástanulmány készítése szükséges.
- (5) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértékének a zajtól védendő területeken meghatározott zajterhelési határértékei, az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt teljesülnek. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
- Zajvédelmi övezet: általában csendigényes övezetek (Ksz szabadidő terület), ha pihenési célú, hétvégi házaspár üdülőterület, 1. zajvédelmi övezetben 45/35 dB,
  - Zajvédelmi övezet: lakóövezetek (Lf falusias), az övezetekhez tartozó, vagy azok által közrevett Ksp sportterület, Kt temetőterület, Z közpark, E erdőterület, ha nem pihenési célú), 2. zajvédelmi övezetben 50/40 dB,
  - Zajvédelmi övezet: Vt településközpont vegyes terület, 3. zajvédelmi övezetben 55/45 dB,
  - Zajvédelmi övezet: Gksz kereskedelmi-szolgáltató övezet, Ge gazdasági terület, Mk mezőgazdasági kertségi övezet, 4. zajvédelmi övezetben 60/50 dB.

## **22.§**

### Levegőtisztaság-védelmi előírások

- (1) A levegőtisztaság védelmének részletes szabályozása a hatályos jogszabályok szerint történik.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.

## **23.§**

### Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A zaj- és, rezgés elleni védelemre vonatkozóan eltérések nélkül érvényesek az országos szabályok.
- (2) A gazdasági területek közvetlen környezetében lévő lakóépületek zaj elleni védelmének esetében a hatályos jogszabályokban foglaltak irányadók, mely szerint a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól, illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj- illetőleg rezgésterhelési határértéket.
- (3) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembevételével.

## **24.§**

### Föld- és vízvédelem

- (1) A vízminőség védelmével kapcsolatosan az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásai érvényesítendők.
- (2) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny terület”, melynek az intézkedési szennyezettségi határértéke C2.
- (3) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékelvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell. A település beépítésre szánt területén a csapadékvíz-elvezető rendszerébe a befogadó előtt ülepitő-tározó medencét kell kialakítani. Gazdasági, ipari területek csapadékvizét csak saját telken lehet elszikkasztani, a fent említett előkezelés mellett.
- (4) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz-elvezetést kell kialakítani.
- (5) A fúrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését a tulajdonossal el kell végeztetni, és az előírásoknak meg nem felelő kutakat meg kell szüntetni.
- (6) A beépítésre szánt területeken a kommunális szennyvizet csak települési szennyvíz-csatorna hálózatba lehet kötni. A keletkezett ipari szennyvíz kezelését a környezetvédelmi és vízügyi hatóság engedélyével lehet kezelni, a tisztított szennyvizet befogadó csatornába.
- (7) Kommunális szennyvíz és állati eredetű trágya közös aknában nem gyűjthető.
- (8) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.
- (9) A téli siktalanítás kizárólag érdesítő anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos.
- (10) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során, építetű köteles gondoskodni, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.

## 25.§

### Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás, település tisztaság

- (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását Önkormányzati Rendelet szabályozza. A település területén keletkező kommunális hulladékok zárt tárolóedényben kell tárolni, annak elszállításáig. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzetben kívül.
- (2) A veszélyes hulladék szeméttelrepre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával.
- (4) Lakó-, ipari-, mezőgazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.
- (5) A község közigazgatási területén kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.
- (6) A meglévő hígrágyát termelő állattartó telepek a keletkező hígrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.
- (7) Az 1/1986. (II.21.) ÉVM-EüM rendelet meghatározza a tisztántartás fogalmát. A tisztántartás feladata magában foglalja a közterületek tisztítását, a hó- és síkosságmentesítést, illetőleg pormentesítést. Az önkormányzat a köztisztaság közterületi felelőse. Az ingatlan tulajdonos, vagy használó kötelessége gondoskodni az ingatlan előtti járdaszakaszon, vagy járda hiányában egy méter széles területsávon, illetve a járda mellett, ha zóldsáv is van, az úttestig terjedő teljes területen, a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, valamint tömbtelken a külön tulajdonba álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló területek köztisztaságáról. Tulajdontól függetlenül a használóra hárulnak a köztisztasági kötelezettségek a szórakozó-, vendéglátó- és árusítóhelyek esetében. Az üzletek előtti járdaszakaszt a nyitva tartás ideje alatt - ettől eltérő megállapodás kivételével - a használó köteles tisztántartani.

## 26.§

### Természetvédelmi előírások

- (1) A rendezési terv szabályozási terve helyi jelentőségű védett természeti értékeket határol le, illetve határoz meg.
- (2) A természetvédelmi hatóság által kijelölt természeti területekre vonatkozóan korlátozás országos érvényű jogszabály alapján érvényesíthető.
- (3) A tájképet, a település táji megjelenését jelentősen megváltoztató építmények terveihez a tájbeli megjelenés tervezettségét dokumentáló látvány tervet kell készíteni.
- (4) Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme:
  - a.) A mező-, erdő-, nád-, halgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét. A gazdálkodást a talaj felszín, a felszíni és felszín alatti formakincs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni. Erdő telepítése elsősorban őshonos fafajokkal, természetes elegyarányban, természetkímélő módon történjék. Gyepgazdálkodást elsősorban a gyeptípushoz igazodó legeltetéssel, kaszálással, valamint a vegyi anyagok mérsékelt, természetkímélő használatával kell megoldani.
  - b.) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjai - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. A természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdaságára, a biológiai sokféleség fenntartására.

A termőföld hasznosítása, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása valamint a vízgazdálkodás és a vízrendezés során a természetes és természetközeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.

c.) A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok természeti területen történő felhasználása talajvizsgálatok eredményeire alapozva történjen. A növényvédő-szerek, más fertilizáló szerek, vagy a talaj termőképességét befolyásoló vegyi anyagok alkalmazásának korlátozását, vagy megtiltását a Természetvédelmi Igazgatóság kezdeményezheti (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság).

d.) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen a természeti értékek fenntartásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészlet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet. Az Ökológiai célú vízkészlet mértékét a vízügyi hatóság, az igazgatóság (HNP) szakhatósági hozzájárulással állapítja meg. Ökológiai célú vízkészlet megállapítását az igazgatóság (HNP) is kezdeményezheti.

e.) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül, valamint a vízfolyások hullámterében új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.

f.) Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 m-en belül a vízkár elhárításához szükséges - vegyi anyagok kivételével - a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.

g.) Természeti területen az igazgatóság engedélye szükséges:

- gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához,
- gyep és nád, valamint más vízi növényzet égetéséhez

h.) A természeti területen az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges:

- termőföld más célú hasznosításához, művelés alól kivett terület újrahasznosításához
- a földtani kutatáshoz és az ásványi nyersanyag kutatására vonatkozó műszaki üzemi terv jóváhagyásához, a bányatelep megállapításához, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, a kitermelés szüneteltetésére, továbbá a bánya bezárására vonatkozó műszaki üzemi tervek és tájrendezési terv jóváhagyásához

## **27. §.**

### **A bel- és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei**

- (1) A település jelenlegi belterülete a jövőben a következők szerint változik: keleten a 186-238 hrsz-ú utak által határolt tömb, a 025 hrsz-ú úttól Ék-i irányba eső tömb – Jókai u. –, nyugaton a 0164/9, 0172/4, 0173/3, 0175/3 hrsz-ú ingatlanok tömbje – a Baktai út mellett. Rohod északi részén a 162 hrsz-ú területen kegyeleti park céljára, keleten a 016/1-18 hrsz-ú területen egyéb nem zavaró gazdasági terület, keleten a 146/2-3 hrsz-ú különleges sportterület, délen a 0196/1-3, 0201/3-5, 0198, 05/3-89, 07/4-5, 08/7-9 hrsz-ú ingatlanokból a gazdasági-kereskedelmi terület kialakítása miatt a külterület beépítésre szánt területe nő.
- (2) A község távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.

## **28.§**

### **Egyéb előírások**

- (1) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.

- (2) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

## IV. FEJEZET HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

### 29.§ Helyi területi értékvédelem

(1) Az épített környezet értékeinek megóvása és fejlesztése érdekében az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- Rohod művi környezete, értékei, utcái és terei egyedi hangulatának formálása,
- Rohod község idegenforgalmi vonzerejének növelése, falusi turizmus feltételeinek kialakítása,
- Üdülőterület kialakítása a Csokaj-tó környezetében,
- Rádi-tó körül revitalizáció, a tó körüli beépítetett és beépítésre szánt területek igényes kialakítása.

Különös figyelmet érdemel a központban az épített környezet fejlesztése, minőségi színvonalának emelése (többek között az utca- és térburkolatok minőségének javítása; a légvezetékek földkábelre cserélése; a csapadékvíz-elvezetés megoldása; utcabútorok kihelyezése és egységesítése (lámpatestek, padok, hirdetőtáblák, hulladékgyűjtők, stb.), az épületek megfelelő hasznosítása; a Csokaj-tó partjának revitalizációja.

Helyi védelem alá helyzendő épület, építészeti környezet:

- Kossuth u. 26. (392 hrsz) lakóépület,
- Kossuth u. 55. (227 hrsz) lakóépület,

(2) Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

- Református templom,
- Vajai III. főfolyás,
- Csokaj-tó VII. gátőrház,
- 41.sz. út építése,
- Rohod határa szőlőtelepítéskor,
- Rohod határa a község Dk-i részén,
- zsidótemető,
- Baktalórántháza és Rohod között,
- Pálinkásné laposa



**V. FEJEZET**  
**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS**  
**JOGINTÉZMÉNYEK**

**30. §.**

- (1) Az 1997. évi LXXVIII. törvény 17. § szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.
- (2) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
  - a.) a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket). Útépítés és közpark létesítése céljából építési tilalom kerül elrendelésre az 437/1, 455, 456, 462 hrsz-ú területekre.
- (3) Változtatási tilalom terheli az alábbi területeket:

A 018/2-11 hrsz-ú területek üdülőterület céljára.
- (4) Helyi közút céljára történő lejegyzés terheli a szabályozási terv szerinti utakat. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.
- (5) Beültetési kötelezettség terheli a szabályozási terv szerinti ingatlanokat a gazdasági területek telekhatárán 15,0, 20,0 m-es sávban. A beültetési kötelezettség a telektulajdonost terheli, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkérésig köteles elvégezni. A beültetési kötelezettség elvégrehajtásához az önkormányzat támogatást adhat, melyet külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

**VI. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**31.§**

- (1) Ez a rendelet 2006. év.....hó.....nap lép hatályba.  
(2) E rendeletet a hatályba lépés napjától iktatott, új ügyekben kell alkalmazni. A korábban beadott kérelmek esetén az ügyfél számára kedvezőbb eljárás (illeszkedési főszabály) szerint kell eljárni.

Kelt.: Rohod, 2006.....hó.....nap

-----  
polgármester

PH

-----  
jegyző