

**Serényfalva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
3/2007.(III.14.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**

Serényfalva községi Önkormányzat Képviselő-testülete, a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed SERÉNYFALVA község közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

**2. §**

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

**3. §**

(1)A beépítésre nem szánt területre (külföldi területre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

#### **4. §**

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan irányadó a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény.

#### **I. Fejezet**

#### **Az építési engedélyezés általános szabályai**

#### **5. §**

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(3) A helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési tevékenységet legalább E-1, É-2, vagy E-3 jogosultsággal rendelkező építészmérnök végezhet.

(4) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(5) A helyi védelem alatt álló területen és a helyi egyedi védelemben részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően - a kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez is építési engedélyezési terv keretében kell engedélyeztetni a változtatást.
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető / reklámbereendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(6.)Az (5) bekezdés a) pontja szerinti munkálatok engedélyezési dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a változtatás előtti állapot homlokzatrajzát (M=1:100)
- a változtatással érintett egész homlokzat tervét - színváltoztatás esetén színezett homlokzati tervet (M=1:100)
- a változtatás előtti állapot és a változtatás műszaki leírását

Az (5) bekezdés b) pontjában foglaltak engedélyezési beadványának tartalmaznia kell:

- az épület érintett homlokzati tervét (a rajtalévő már engedélyezett reklámok/feliratok feltüntetésével);
- a reklám/felirat színezett rajzát, vagy fotóját;
- a reklámhordozó szerkezetét bemutató tervet.

(7) Serényfalva területén, közterületen szobor, emlékmű, díszkút vagy más képző- és iparművészeti alkotás elhelyezéséhez, felújításához, eltávolításához az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A beadványnak tartalmaznia kell az alkotásról készített fotót és az elhelyezés/felújítás módjának részletes leírását, illetve a műalkotás környezetére készített tervet (díszburkolat, növénytelepítés stb.).

(8)A településközpont területén, a közterületi hirdető- és reklámberendezések elhelyezése a következő megkötésekkel lehetséges:

- a) 3 m<sup>2</sup>-ert meghaladó óriás hirdetőtábla nem helyezhető el;
- b) villanyoszlopra erősített hirdetőtábla csak a településközpontot határoló utcákban lehetséges,
- c) egységesített, földönálló hirdető/reklámtábla elhelyezése max. 1,0 m<sup>2</sup> felületig engedélyezhető a nyitvatartási idő alatt;
- d) új építésű, vagy felújított üzlet/szolgáltató/vendéglátó egység 1 hónapos bevezető időszakára nagyobb - az építésügyi hatóság által engedélyezett megjelenésű - reklám elhelyezése is engedélyezhető (pl. "faltól-falig" kifeszített textil);
- e) a reklám csak az adott intézmény ténylegesen végzett funkciójára vonatkozhat, más termékek, szolgáltatások hirdetése nem lehetséges.

### **A telkek beépítésének feltételei**

#### **6.§**

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

(3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

(4)A felszínmozgásos területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen építési korlátozás áll fenn, e területeken

más egyedi épületeket, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig- elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

## **A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**

### **7. §**

(1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

#### **Beépítésre szánt területek:**

- I. lakóterületek övezetei
- II. vegyes területek övezetei
- III. gazdasági területek övezetei
- IV. különleges területek övezetei

#### **Beépítésre nem szánt területek:**

- VI. közlekedési területek övezetei
- VII. zöldterületek övezetei
- VIII. erdőterületek övezetei
- IX. mezőgazdasági területek övezetei
- X. egyéb területek övezetei

(2) Az egyes terület-felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

(4) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(5) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

(6) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

#### **a.) lakó övezetek**

##### **falusias lakóterületek övezetei**

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóterületi alövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóterületi alövezet
- **Lf-3** Falusias kertes lakóterületi alövezet

##### **kertvárosi lakóterület övezetei**

- **Lke** Kertvárosi lakóövezet

#### **b.) településközpont vegyes terület övezetei**

- **Vt<sub>1</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- **Vt<sub>2</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

#### **c.) gazdasági területek övezetei**

- **Gip** ipari gazdasági terület övezete

- **Gip-M** agroipari terület
- **Gksz** kereskedelmi szolgáltatói övezet

#### **d.)különleges területek övezetei**

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Ksz** szabadidőpark övezete
- **Kc** kemping övezete

(4)A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület
- **KÖv** vasúti közlekedési terület

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Evk** környezetvédelmi célú erdő
- **Eg** gazdasági célú erdő
- **Evt** természetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-Ix** szántó művelésű terület intenzív használattal – major-létesítési tilalommal
- **Má-E** gyep, legelő területek – extenzív használattal
- **Má-Ex** gyep, legelő területek majorlétesítési tilalommal
- **Má-Eö** ökológiai hálózaton belüli mezőgazdasági övezet
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** folyó, patak, árok
- **V-2** tó, tározó

## **8. §**

(1)A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

(3)Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

**II. Fejezet**  
**Beépítésre szánt területek**  
**Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások**  
**Telekalakítás**

**9. §**

(1) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

(4) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

**Általános előírások**

**10. §**

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(3) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(4) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű (gáz kivételével), burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(6) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(7) Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának és a HÉSZ kerítésekre vonatkozó előírásai szerint lehet..

(8) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó védőtávolságokat a melléklet szerint kell megtartani.

(9) Hírközlési és mikrohullámú létesítmények a településközpont vegyes területeken nem helyezhetők el.

### **Kialakult állapot**

#### **12. §**

(1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet

tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.

kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor.

### **I. A LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI**

#### **Lakóterületek általános előírásai**

#### **13. §**

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- sportlétesítmény 1 ha-ig
- üzemanyag-töltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet kivéve csűr építmény

(3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(4) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.  
Legfeljebb két lakás helyezhető el egy épületben)

(5) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti védő távolság betartandó,

-Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.

-Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(6) Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.

(7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(8) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

(9) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

(10) Az övezeti eltérések

(a) Ha az építési jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni.

## **A lakóterület övezetei**

### **14. §**

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I-III. sz. táblázatban előírtaknak.

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

**Lf-1 APRÓ(SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

#### I. sz. táblázat

| Az építési telek |                           |                                     |                             |                            |                              |                               |
|------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Övezet jele      | Beépítési mód             | Kialakítható legkisebb telekterület | Legkisebb telek szélesség * | Legnagyobb beépítettség* * | Legnagyobb építmény magasság | Zöldfelület legkisebb mértéke |
| <b>Lf-1</b>      | ○<br>Oldalhatáron álló    | 600 m <sup>2</sup>                  | 16 m                        | 30%                        | 4,5 m                        | 40%                           |
| <b>Lf-2</b>      | ○<br>Oldalhatáron álló    | 800 m <sup>2</sup>                  | 14 m                        | 30 %                       | 4,5 m                        | 40 %                          |
| <b>Lf-3</b>      | ○<br>Oldalhatáron álló    | 700 m <sup>2</sup>                  | 18 m                        | 30 %                       | 4,5 m                        | 40 %                          |
|                  | lkr<br>lkresen csatlakozó | 700 m <sup>2</sup>                  | 16 m                        | 30 %                       | 4,5 m                        | 40 %                          |

Megjegyzés:

A tetőidom utcára merőleges, vagy hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Valamennyi alövezetben tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

\*Saroktelken a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadonállóan is elhelyezhető

\*\*A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(2) Egy épületben legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, de két rendeltetési egység elhelyezése esetén a minimális teleknagyság további 150 m<sup>2</sup>-nyi telekbővítmény esetén engedélyezhető.

(4) Az övezetben hézagosan zárt sorú építmény elhelyezés Lf-1 és Lf-2 övezetben megengedhető megengedhető.

(5) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél, kivéve csűr építmény elhelyezése esetén.

(6) Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. beépítési %-ot, max. építmény-magasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő

esztétikai és településképi kialakítással elhelyezhető. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek falusias lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

(8)A telekhasználat belső határvonalai

a.)Lakó- és gazdasági udvar határvonalai

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

b.)Gazdasági és kert határvonalai

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr és méhes építhető.

(9)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(10)Valamennyi övezetben szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

## **Kertvárosi lakóövezetek**

**Lke**

### **15. §**

(1)Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a II .sz. táblázatban előírtaknak.

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

## II. sz. táblázat

| Az építési telek   |                               |                                                   |                                  |                              |                                    |                                             |
|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| Öveze<br>t<br>jele | Beépítési<br>mód              | Kialakíthat<br>ó<br>legkisebb<br>telekterüle<br>t | Legkisebb<br>telek<br>szélesség* | Legnagyobb<br>beépítettség** | Legnagyobb<br>építmény<br>magasság | Zöldfelüle<br>t<br>legkiseb<br>b<br>mértéke |
| <b>Lke-1</b>       | <b>SZ</b><br>Szabadon<br>álló | 800 m <sup>2</sup>                                | 20 m                             | 30%                          | 6,5 m                              | 40%                                         |
| <b>Lke-2</b>       | <b>Z</b><br>Zárt sorú         | 700 m <sup>2</sup>                                | 20 m                             | 30%                          | 6,5 m                              | 40%                                         |

Megjegyzés:

Tetőtér beépítés megengedhető

(2) Egy épületben legfeljebb négylakásos lehet, de legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el, a lakásszám és rendeltetési egység szám növelésének feltétele lakásonként legalább 150 m<sup>2</sup> telek növekmény kiegészítés.

(3) Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. beépítési %-ot, max. építmény-magasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással elhelyezhető. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek kertvárosias lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

(4) A kertvárosias lakótelkek funkcionális zónái

a) Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 25,0-35,0 méterek között nem lakó funkciójú épületek – melyek nem lehetnek állattartó épületek - csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők.

b) Gazdasági zóna és kert

- Az utcai telekhatártól számított 35,00-45,00 méterig terjedő zóna.
- A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- A telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.

(5) Nem lakó funkciójú épületek közül a területen a következők létesíthetők:

- járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, kerékpár, stb.)
- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, raktár
- idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató funkciók (a fenti megszorításokkal) a falusi turizmushoz kapcsolódva

- hőtermelést biztosító épület (kazánház)
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.),

(6) Az övezetben szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

## **II. A V E G Y E S T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I**

### **Vegyes terület övezetei**

#### **16.§**

(1) A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

- Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

### **Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai**

#### **17.§**

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 1 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

(4)A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5)A helyi értékvédelmi területen belül csak E-1, E-2, és É-3 tervezői jogosultsággal rendelkező építész tervezhet.

## Vt

### A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

#### 18.§

(1)Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III.sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

-A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú beépítés a műemlékileg védett környezetben kívül megengedhető.

-A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

-Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkolómérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

(2)A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek

**-Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET**

**-Vt-2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN ALAPFOKÚ INTÉZMÉNYI ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET**

#### III. sz. táblázat

| Övezet Jele | Beépítési Mód                 | Kialakítható legkisebb telekterület | Legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-magasság | Zöldfelület legkisebb mértéke |
|-------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Vt-1</b> | <b>O</b><br>Oldalhatáron álló | 500 m <sup>2</sup>                  | 30%                     | 4,5 m                        | 30%                           |
| <b>Vt-2</b> | <b>SZ</b><br>Szabadon álló    | 800 m <sup>2</sup>                  | 30%                     | 4,5 (6,5) m                  | 30%                           |

(3)Egyéb előírások

**Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

közművesítés: teljes körű

(4)Megjegyzés:

- \*lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az településképi hangsúly pont.

**\*\* (T) Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében 20 %-os eltéréssel építhető**

**\*\*\* (K) kialakult érték, az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik**

**4,5 –lakóépületekre vonatkozó érték**

6,0 intézményi épületekre vonatkozó érték

**III. A G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I****Gazdasági területek övezetei****19.§**

(1)A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2)A gazdasági terület lehet:

-**Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

-**Gip** Ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére

-**GipM** Mezőgazdasági, agroipari terület

**Gazdasági területek övezetei****20.§****Gksz****KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI****(1) Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA**

funkciók:

a.)az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

-lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

-sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott vasvázazs szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek. A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerűleg rendezett burkolata által meghatározott.

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

## (2) IV. TÁBLÁZAT (Gksz)

| Az övezet   |                | a telek minimális          |                 |                               | Max               | Az építmény<br>min-max.*<br>magassága<br>m |
|-------------|----------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| Jele        | Beép.<br>módja | Területe<br>m <sup>2</sup> | Szélessége<br>m | Legkisebb<br>zöldfelület<br>% | Beépítettség<br>% |                                            |
| <b>Gksz</b> | SZ             | 1000                       | 25              | 25                            | 50                | (T)7,5                                     |

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, darupálya)

(3)A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(4) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

- 51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.23 Élőállat nagykereskedelem
- 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi árú nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

(5)Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezetékek
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pince helyiség

(6)A kereskedelmi szolgáltató területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(7)A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(8)A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

## 21.§

### Gip ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

(1)A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („**Védőterület**” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

a.)funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.)A településképi megjelenítés feltételei:

- az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott - vasvázaz szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. --- Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)
- a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

d.)A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, vagy az épületen belül oldandó meg.

e.)Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

- tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
- 50 MWatt-nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
- ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.

f.)A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határártól számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

g.)Lakóterület telekhatárártól, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határártól számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyag-töltő állomás be- és kihajtóját,
- nem zárt anyagtároló deponiát,
- telephely be- és kijáratát,
- veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.

## V. TÁBLÁZAT (Gip)

| Az övezet  |             | A telek minimális       |              |                         | Max              | Az építmény min-max.* magassága m |
|------------|-------------|-------------------------|--------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Jele       | Beép. Módja | Területe m <sup>2</sup> | Szélessége m | Legkisebb zöldfelület % | Beépítettség %** |                                   |
| <b>Gip</b> | SZ          | 1000                    | 25           | 25                      | 40               | (T)7,5                            |

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, darupálya)

## 22.§

### Gip-M MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE

(1)Az övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik

Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység

befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐ-GAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

a., funkciók:

„védőtávolságot” igénylő tevékenységek – szakhatósági közreműködéssel – csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.

„védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az OTÉK 38. §. /2/-/7/ és 50 § /1/-ban előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében az övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban három szintes növényzetet kell telepíteni.

#### (4) VI. TÁBLÁZAT (Gmg)

| Az övezet |                | a telek minimális          |                 |                               | Max                 | Az építmény<br>min-max.*<br>magassága<br>m |
|-----------|----------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|
| Jele      | Beép.<br>Módja | Területe<br>m <sup>2</sup> | Szélessége<br>m | Legkisebb<br>zöldfelület<br>% | Beépítettség<br>%** |                                            |
| Gmg       | SZ             | 1000                       | 25              | 25                            | 40                  | (T)7,5                                     |

### IV. A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

#### K

#### Különleges területek

#### 23. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VIII. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető
- **Ksp** sportcélú övezet
- **Ksz** szabadidőpark övezete
- **Kc** kemping övezet
- **Ktr** transzformátor állomás övezete
- **Kre** rekultiválandó övezet
- **Kb** bánya övezet

## 24. §

## Különleges területek funkcionális övezetei

(1.) Ksp - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

## VII. SZ. TÁBLÁZAT

| Az építési telek |                        |               |                                       |                         |                              |
|------------------|------------------------|---------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Övezet Jele      | Funkcionális besorolás | Beépítési Mód | Kialakítható legkisebb telekterület * | Legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-magasság |
| <b>Kt</b>        | Működő temető          | <b>SZ</b>     | 1000                                  | 5%                      | 3,5 m                        |
| <b>Ksp</b>       | Sportcélú övezet       | <b>SZ</b>     | 1000                                  | 10%                     | 4,5 m                        |
| <b>Ksz</b>       | Szabadidőpark          | <b>SZ</b>     | 1000                                  | 10%                     | 4,5 m                        |
| <b>Kc</b>        | Kemping                | <b>SZ</b>     | 1000                                  | 20%                     | 4,5 m                        |
| <b>Ktr</b>       | Transzformátor állomás | <b>K</b>      | K                                     | K                       | K                            |

(1.) Ksp - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

(2) A temető védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható ki.

(3). Kt építési övezet kegyeleti célra szolgálók az alábbi alövezetek szerint:

- Kt-1 alövezet: köztemető területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető.
- a bejárathoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők. (maximum 5 db.)
- a lombbal való fedettség min 10 % legyen.

(4) Ksp – Ksz szabadtéri játék sport területéhez parkolóterület a telekterületen kívül is biztosítható.

## Beépítésre nem szánt területek építési övezetei

## **V. KÖZLEKEDÉSTERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **25. §.**

#### **Közlekedési és közműterületek építési övezetei**

- (1) KÖu-1 övezet: gyorsforgalmi ( a település nem érintett)
- (2) KÖu-2 (ésKK\*) övezet: országos mellékút
  - a. külterületen az OTÉK 36 §. /b/ pontja hatálya alatt
  - b. beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. /2/bekezdés 3. pontja hatálya alatt.
  - c. beépített terület kritikus helyén: minta kereszttszelvény szerint.
- (3) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút
  - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26 §. /2/ bekezdés 4. pontja hatálya alatt
  - b. beépített terület kritikus helyén: minta kereszttszelvény szerint
- (4) KÖu-4- övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül
  - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. /2/ bekezdés 5. pontja hatálya alatt.
  - b. ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.
- (5) KÖu-5 építési övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.
- (6) KÖv-1 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött egyvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.

### **26. §**

#### **Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire**

- (1.) Az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
  - a., a temető, a vasútállomás és a sportpálya mellett
  - b., Egyebekben az OTÉK 42. §. /1/-/10/ bekezdései előírásai érvényesek.
- (2.) Épület, építmény elhelyezése
 

közüti közlekedési és vasút területen csak a közlekedést és közlekedőket szolgáló célra engedélyezhető, az OTÉK 39,40 §. előírásainak betartásával.
- (3.) Közmű és hírközlési létesítmény
  - a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
  - b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.

## **V.**

## **ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI**

## **Általános előírások**

### **27.§**

(1) A település területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján a belterületen:

#### **Z Közpark**

(1) Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

Gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést szolgáló építmények, sétaút, továbbá szökőkutak, szobrok, emlékművek helyezhetők el, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület

#### **Z övezet**

#### **Közparkok övezete**

### **28.§**

(1) Az övezetbe a pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

Gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb. )
- vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
- a terület fenntartásához szükséges épület.

(4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

## **VI. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **Általános előírások**

### **29.§**

(1) A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetek-e való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev védelmi célú erdő

#### **Védelmi rendeltetésű erdők**

### **30.§**

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

## **VII. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **Általános előírások**

#### **31.§**

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

**Má-l** általános mezőgazdasági terület (extenzív használattal)

**Má-E-ö** általános mezőgazdasági terület övezete az ökológiai hálózat térségi övezetén belül.

**Má-X** általános mezőgazdasági –majorlétesítési tilalommal

**Mk** - kertes mezőgazdasági terület

A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

### **Má-E övezet**

#### **Általános mezőgazdasági övezetei(extenzív használattal)**

#### **32.§**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a környezetkimélő gazdálkodás biotermesztés 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) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

### **VIII. sz. táblázat**

| Övezet jele | Beépítési mód              | Kialakítható legkisebb telekterület | Legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-magasság |
|-------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Má-E</b> | <b>SZ</b><br>Szabadon álló | 6000 m <sup>2</sup> +10 ha          | 3%                      | 4,5 m                        |

\* a 6000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Aggteleki Nemzeti Park engedélye szükséges  
Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má –Eö vezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni

Az Má-Eö- övezetben az Ökológiai hálózat övezetén belül nem helyezhető el:

- szélérőmű
- nagyfeszültségű távvezeték
- mobil átjátszó antenna torony

4500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (35 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

### **Má-I övezet**

#### **Általános mezőgazdasági övezetei (intenzív használattal)**

### **33.§**

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a szántóföldi gazdálkodás biotermesztés 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) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

#### **IX.sz. táblázat**

| Övezet jele | Beépítési mód              | Kialakítható legkisebb telekterület | Legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-magasság |
|-------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Má-I</b> | <b>SZ</b><br>Szabadon álló | 6000 m <sup>2</sup> +10 ha          | 3%                      | 4,5 m                        |

\* a 6000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és az Aggteleki Nemzeti Park engedélye szükséges Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel:

Az Má-E övezetben min. 5 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni;  
a 4500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (5 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A ANPI védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

## Mk

### Kertség övezete

#### 34.§

(1) Az övezetbe a kertségek tartoznak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

#### X. sz. táblázat

| Övezet jele | Beépítési mód              | Kialakítható legkisebb telekterület | Legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-magasság |
|-------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Mk-2</b> | <b>SZ</b><br>Szabadon álló | 1500 m <sup>2</sup>                 | 3%                      | 3,5 m                        |

(3)Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.

Az Mk-1 Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

### **Birtoktest központ**

#### **35.§.**

#### **Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai**

(1) Serényfalva község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható.

(2) A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 35 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett) legalább 3 ha rét-legelő és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy szántó, halastó ha a birtoktest csak gyepterület művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összterületének legalább 35 ha-nak kell lennie.

(3) Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető Serényfalva területén.

(4) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként rét –legelő, vagy gyepterület művelési ág kell legyen.

(5) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 200 m<sup>2</sup>, építménymagassága max. 4,0 m lehet.

(6) A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

(7) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max.5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max.6,5 m lehet.

(8) Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

(9) Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.

(10) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(11) Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

(12) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területéhez 300 m-nél,

vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

## **VIII. EGYÉB TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **V-1, V-2, V-3, V-4 jelű övezetek**

#### **Vízgazdálkodási területek**

#### **36.§**

(1) **V-1**, folyómedrek és patakok parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Kelemér-patak, partja és közvetlen környezete, területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges.

(2) **V-2** állóvizek, tavak medre és parti sávja,

Területükön a sporthorgászat céljait szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, melynek részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A terv kimunkálásáig változtatási tilalom lép életbe.

(3) **V-3**, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

A meder fenntartási munkák folytatásához szükséges a partéltől számított 6,00 m-es széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállító gépek szabad közlekedési útvonala számára.

(4) **V-4**, vízmű területek,

A vízbázis-védelem érdekében a vízbeszerzés (kutak) környezetében a hidrogeológiai védőidom területén belül a korlátozásokat be kell tartani.

## **IX. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME**

### **Az építészeti környezet védelme**

#### **37.§**

(1) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem:

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, látványvédelem megvalósulása érdekében kerül bevezetésre.

(2) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek és városrészek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megsemmítható egységet alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

(3)A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(4)A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. §. (3).)

(5)A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

(6) Régészeti lelőhelyek:

-Zsidóvár (hrsz 0160)

-Pogonyi puszta , Mocsár dűlő ( hrsz: 021/1)

-Ófalu (hrsz. 054/8-12?054/19? 054/15)

(7)Régészeti érdekű területek:

-Pogony-középkori faluhely (Miskolci tábla- hrsz. 049/4?016/5)

-Miklósfalva (hrsz 075?081/3)

## **A helyi értékvédelemmel kapcsolatos szabályozás**

### **38.§**

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályáról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kötelezettségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2)A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik.

(3) A műemléki és a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a függelék tartalmazza.

(4) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:

a.2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről,

b.16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról.

(5) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

## **X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **39.§**

Jelen rendelet a kihirdetésével lép hatályba, de rendelkezéseit 2007. április 1-től kell alkalmazni.

k.m.f.

**Szerna Csaba sk.**  
**polgármester**

**Dr.Herczeg Tibor sk.**  
**jegyző**

Kihirdetve: Serényfalva, 2007. március 14.

**Dr. Herczeg Tibor sk.**  
**jegyző**