

**Sényő Község Képviselőtestületének
5/2005.(IV.22.) Kt. számú rendelete**

**a község igazgatási területére vonatkozó Szabályozásj Terveinek elfogadásáról, és a Helyi
Építési Szabályzat megállapításáról**

A Képviselő-Testület

Sényő Község Képviselő - Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében és a 16. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, továbbá az Országos Településrendezést és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1-§¹

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) *A rendelet hatálya Sényő Község teljes igazgatási területére kiterjed.*
- (2) *Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.*
- (3) *A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, valamint a belterületre vonatkozó T-3, T-3.b-I., T-3.b-II., T-3.b-III, T-3.b-IV. rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.²*

2- §

A helyi településrendezési eszközök

A helyi településrendezési eszközök: a Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek), és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. §³

A terv értelmezése

(1) A terv szabályozási elemei:

- a) az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa
 - b) a szabályozási vonal,
 - c) az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa.
 - d) a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel,
 - e) a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
 - f) a különleges településüzemeltetési létesítmények - üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobb belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az illetékes hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
 - g) a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
 - h) az előkert mérete, (ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter
 - i) a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
 - j) a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
 - k) az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül
- beépítési mód,

¹ Módosította: 12/2017. (X.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2017.10.25-től

² HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

³³ Módosította: 7/2013 (VII.19.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.08.05-től.

- telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség (m-ben),
mélység (m-ben),
telekterület méret (m²-ben)
Zöldfelület (a telek területének %- ában.
 - legkisebb - legnagyobb építménymagasság (m-ben),
 - legnagyobb beépítettség (a telek területének %-ában),
 - építési határvonal (m-ben),
 - az oldal, és hátsókert mérete,
- l) a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
 - m) az utak tengelye, az elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa
 - n) a helyi védelem alatt álló építmény és telke
 - o) az igénybevételi határérték
 - p) a közüzemi közművesítettség mértéke

(2)Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők.

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
- b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.
- c) az építési övezet és az övezet határa, valamint a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa – mélységben a telekalakítási szabályok megtartása mellett, közterület mentén egy meglevő, ill. legkisebb előírt telekszélesség mértékéig – az övezeti előírások betartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését.

4. §

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

(1)⁴ A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

<i>a⁵., a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik:</i>		<i>jele</i>
- lakóterület:	- falusias	Lf
	- kertvárosias	Lke
- vegyes terület:	- településközpont vegyes terület	Vt
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató gazdasági	Gk
	- egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
	- mezőgazdasági üzemi	Gmg
- különleges terület:	- temetőterület	Kl-t
	- kegyeleti park	Kl-kep
	- szabadidős, sportolási	Klo-sp
	- különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület /szennyvíztisztító/	Kh

⁴ Módosította: 7/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.08.05-től.

⁵ Módosította: 6/2016. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016.09.23-tól

Ki = Különleges intézményterület < 10% beépítéssel,**Kió** = különleges intézményi terület £ 10% beépítéssel

b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik:

- közlekedési és közműterület

elsőrendű közlekedési célú közterület

- országos mellékút
- települési gyűjtőút

Kö-om**Kö-gy**

másodrendű közlekedési célú közterületek

-hagyományos kiszolgáló út

Kö-k

gyalogút

K-gy -

jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út

Kö-mg

elsőrendű és nem közlekedési célú közterület

- **zöldterület:**

- közpark

Z-Kp

- díszpark, díszter

dt- **erdőterület:**

- védelmi (védő)

Ev

gazdasági erdő

Eg

- **mezőgazdasági terület:** - általános / védett, illetve nem védett területen / korlátozott**Mkor**

- általános / nem védett területen /

Má

- kertes

Mk- **Vízgazdálkodási terület:** - közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok**V**

- különleges, beépítésre nem szánt terület

- temetőterület

Kl-t

kegyeleti park

Kl-kep(2)⁷ A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldfelület aránya (%)
lakóterület	Falusias Lf	25	-4,5**	50
	Kertvárosias Lke	30	-4,5	30
vegyes terület	településközpont vegyes terület Vt	L25 Int 30	4,5- 7,5(K)**	L30 Int 25
gazdasági terület	Gazdasági és Kereskedelmi - szolgáltató Gk,	30!	4,5-7,5	25
	Egyéb nem zavaró gazdasági Ipari Ge	30!	4,5-10,5	25
	Mezőgazdasági-üzemi Gmg	25	4,5-8,0	25
különleges terület	Sportolási célú Klo-sp	10	4,5- 8,0****	30
	Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület Kh-sz	10	4,5-7,5 (K)	20

⁶ HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.⁷ Módosította: 7/2013. (VII.19.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.08.05-től.

** = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építménymagassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t eltérhet

*** = az építmény-magasság csak a sportolás alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony; hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

L= lakás, Int. = intézményi rendeltetés, K= kialakult/arra a mutatóra, mely mellett található

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %- kai kisebb érték alkalmazható. (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5.§

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek - az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával - telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles épület elhelyezhető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utca- szélesítés miatt) történő telekcsökkenést nem telekalakításnak, hanem meglévő teleknek kell tekinteni, és beépítéskor rá a (3) 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.
- (6) Meglevő 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.
- (7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megartani, és attól 1,0 méternél nagyobb mértékben - és csak lefelé - lehet eltérni.
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3, vagy 5 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias és kertvárosias 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 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 köz- használat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.
- (10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb be- építés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-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.

(12) Az előírt építménymagasság értéket - ha sajátos előírás másként nem rendelkezik - az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(13) Épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre a saját telekrész fölé legfeljebb 120 cm lehet. Ez alól kivétel az eresz, az előtető és az áttört korlátú erkély.

(14) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.

(15) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi 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 közötti legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² - nél, illetve az át nem alakít- ható, 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.

(16) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(17) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

(18) Építési telkei érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének 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 és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől 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.

(19) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.

(20) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épület- rész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

(21) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe

(22) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magán- telken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet Tásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni.. A csatornák megközelíthetőségén a korona élétől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

6.§

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai. A lakóterületek

(1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagtöltő építmények, a kertvárosias (Lke jelű) lakóterületen üzemanyagtöltő és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények nem helyezhetők el.

(3) 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 m² telekterület alatt állattartó épület nem helyezhető el
- 400-600 m² telekterületig csak baromfi
- <800 m² telekterület esetén sertés is tartható

Kertvárosias /Lke jelű/ lakóterületen

- >600 m² telekterületig csak lakás építhető
- <600 m² -t meghaladó telekterület esetén a saját szükségletű állattartás megengedhető, ha egyéb előírások is beiarthatók, az alábbiak szerint:

600 m²-800 m² között csak baromfi 1.000 m²-t meghaladó telekterület esetén

sertés is tartható. Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.

(4) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol 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. L_{Ke} övezetben lévő lakótelken 4 lakásos lakóépületből több nem építhető és az átmenő telkeken is az egyéb szabályok betartásával legfeljebb csak 2x2 lakásos épület helyezhető el. L_{Ke} övezet telkein kivételesen sem helyezhető el nagyobb, mint 4 lakásos lakóépület.

(5) A lakóterületek saroktelkei oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet. A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell

kezeln. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.

(6) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az övezeti egyéb előírások betartásával.

(7) Utcafronton lakóépület <10,0 m. előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázst. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.

(8) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 25 m telekrésze.

(9) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

Lakóterület		a telek					
		legkisebb				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési Övezet (beépítési mód)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	terület e (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Építmény magassága (m)
Falusias Lf	Lf - O	15	60	900	50	25	-4,5
Kertvárosias Lke	Lke - O	18	40	720	30	30	-4,5

Lakóterületen elhelyezhető egyéb rendeltetésű/egyházi, idegenforgalmi, turisztikai/épület és építmény esetén a templomtorony, a kilátó nem számít bele az építménymagasság számításba, amely azonban legfeljebb 30,0 m. lehet.

(10) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :

Új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás rendeltetés esetén meglévő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,

- míg a kertvárosias és a falusias lakóterület terv szerinti új utcák menti, a vegyes területi és a kertvárosias lakóterület telkein csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.
- Nem lakás rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

a.

A

(6) bekezdés szerinti 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 közbenső 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 építmény-magasságnak 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. 6,0 m.

c.

az előkertben lépcső vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d.

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, e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonaltól mért max. 80,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

7.§ A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településköz- pont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:
- ,- a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő, valamint még kivételesen sem termelő kertészeti építmény.
 - ,- 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) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani.
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben :

Sajátos építési használat	A telek							
	Alkalmazható		Legkisebb			legnagyobb		
	Renai- tetés	Építési Övezet jele (beépítési módja)	Széles sége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelület e <%)	Beépített sége (%)	Utcai építmény- magas- sága (m)
Település központi	Lakás	VT-0	16	50	800	25	30(K)	4,5-7,5 (K)
vegyes	intézmény					20		

Megjegyzés: O - oldalhatáron álló,

K = kialakult / arra a mutatóra, amely mellett a jel (K) található /

Az 500 m²-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m²-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el. K= az övezetben kialakult, már meglévő legnagyobb, de 30%-tól nagyobb beépítettség újonnan nem engedélyezhető.

- (5) 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. A kialakult (K) építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telkein, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti telkeken (1-1 szomszédos telken) alkalmazható, az illeszkedés érdekében, és az övezetre előírt max. építménymagasságtól legfeljebb 1,5 m- el, a magasabb épület irányába el lehet térni. A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés :lakás.

A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :

- ,- az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadon állóan, valamint oldalhatáron állóan jehet illetőleg kell elhelyezni (az építetési szándék szerint), az övezeti előírások betartásával.
- ,- a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m elő- kertet jelent, 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.

- c. , - az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny 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 szemközt fekvő homlokzatok között s (3 benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- d. , - Épületrész a közterület fölé az 5.§. (14) szerint nyúlhat ki.
- e. , - A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat, (de üzietbejárat és por- tál azonban több is)
- f - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
- g. , - 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..

8. §.

A gazdasági területek

(1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató (Gk) és nem zavaró egyéb ipari gazdasági (Ge) felhasználású, valamint a zavaró / védőtávolságot igénylő olyan állattartó épületek területei, melyek nem a hozzá tartozó mg. területen helyezkednek el / mezőgazdasági üzemi létesítmények (**Gmg**) területei lehetnek a terv szerinti térbeli rendben.

(2)Ipari gazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető. A község területén a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari célú építmények, valamint az esetlegesen védőtávolságot igénylő mezőgazdasági- üzemi területek a zavaró gazda- sági területek övezetébe tartoznak. Ilyenek a terv Gmg jelű területei. Új, a meglévőn kívüli Gmg terület Sényőn azonban már nem alakítható ki.

(3)A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el. az egyházi, egészségügyi és szociális épületek. Az Ge jelű ipari területen nem helyezhetők 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.

(4)A Gmg jelű 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 építhetőek.

(5)Gk és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani : új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

(6)Gmg övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosítottasága esetén lehet építeni. A területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti hatásvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a

rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2008. 12.31.-ig a tulajdonos

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos építési használat	Alkalmazható		a telek					
	Beépítési mód övezet	Építési jele	Legkisebb			legnagyobb		
			széles- sége (m)	Mély- sége (m).	területe (m ²)	aktív zöld- területe (%)	beépítettsége (%)	Építmény- magassága (m)
kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gk1	30	50	1.500	30	30	4,5-7,5
	O	Gk2	30	50	800	25	30	4,5-7,5
Nem zavaró Ipari	Ge		30	50	1.500	25	30	4,5-10,5*
Mezőgazdasági- üzemi	SZ	Gmg			K	25	25	4,5-8,0*

kötelezettségével el kell készíttetni.

SZ = szabadon álló, O=oldalhatáron álló

*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb.
építmény az építménymagasságba nem számítandó be

- (7) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani..
- (8) A zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül legalább 20 méter szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével az engedély jogerőre emelkedését követő 2. vegetációs időszak végéig, de legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.
- (9) A kereskedelmi - szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.
- (10)⁸ Gazdasági zóna és más eltérő zóna határán, legalább 1,80 méter magas tömör kerítés létesítendő. Amennyiben az épület telekhatáron létesül, az épület teljes hossza épített kerítésnek minősül és csak a telekhatár többi részén létesítendő tömör kerítés.

9.§.A különleges terület

- (1) ⁹A terv különleges területeit a sajátos használatuk szerint sportolási szabadidős- rekreációs- rendezvényi célt szolgáló, és temető- területek, kegyeleti parkok, közösségi-szolgáltató intézmények, **tanya-farmgazdaság** területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítés megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább : a korszerű közmű-pótlóval biztosított energia- ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

⁸ Módosította: 7/2013. (VII.19.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.08.05-től.

⁹ Módosította: 6/2016. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016.09.23-tól

(3)¹⁰A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	A telek legkisebb aktívterülete zöldfelülete %	A telek minimális területe m ²
	Szabadon álló					
Egyéb különleges közösségi szolgáltató (szezónális) intézmény		Klo-sp	10	4,5-8,0*	30	4.000
Szabadidős		Kh-sz	10	4,0-7,5	20	K**
tanya-farmgazdaság		Ktf	30	4,5-7,5	40	1000

K= kialakult telekterület = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda ...stb. építménye lehet maximum 12,5 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m., illetve 4,0 m.

= nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke bővíthető

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, a rendeltetésének megfelelő épületek illetve építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz., to

vábbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: - új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni a kegyeleti park kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet. (5) A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

(4)¹¹A szabályozási tervlapokon különleges tanya-farmgazdaság célú terület övezete (Ktf) területen, a mezőgazdasághoz kapcsolódó építmények, zöldség- gyümölcsvegtermék-feldolgozó, az ehhez kapcsolódó tároló, bemutató jelleggel állattartó épületek, illetve tulajdonos számára lakóépület, turisztikai céllal kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, pihenő, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Az épületek igényes anyaghasználattal, igényes kialakítással, magastetővel létesíthetők. Az építőanyagok megválasztásánál a helyben használatos, hagyományos, természetes anyagok alkalmazandók:

- az épületeket világos pasztell színre kell színezn.
- A tető 25-42 fokos hajlásszögű, elsősorban utcára merőleges gerincű nyeregtető, vagy csapott-kontyos tető legyen, a héjazat pedig elsősorban égetett agyag, vagy betoncserép, természetes színekben.

(5)¹²A területen a pinceszint nem létesíthető. ¹³

(6)¹⁴A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség

¹⁰ Módosította: 6/2016. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016.09.23-tól

¹¹ Módosította: 6/2016. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016.09.23-tól

¹² Módosította: 6/2016. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016.09.23-tól

¹³ HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

¹⁴ Módosította: 6/2016. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016.09.23-tól

megeleete esetén lehet építeni.

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

A közlekedési és közműterület

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

A tervezett új országos mellékút javasolt tengelye két oldalán kül- területen beépítésre nem szánt területen és mellett 50-50 m sávban védőterület biztosítása kötelező. Ahol a kialakult állapotban ebbe a sávba épület kerül, azt a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő védelemben, lakás használata esetén legalább zajvédő fal kiépítésével védeni szükséges, mely az út területén belül, az út építetője, tulajdonosa kötelezettségével kell megvalósítani az út használatba vételéig. Addig korlátozott az építés szempontjából a terület használata.

Neve _____ szab.

Szélessége

a., országos mellékutak: -a 4102. sz. út 22,0 -

30,0 (K) m - a Nyírtéti út

12-16,0-K =

kialakult

betelepülési gyűjtőút: - a Kossuth u.

18,0-22,0 m (K)

3. a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyesforgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben.

6, 12-16 m (K)

- d. , jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak a; 02, 09; 018, 036, 051, 065, 072, 0135, 0139, 0140/19, 0165, 919, 1304 hrsz.-ú utak 10,0-14 m (HL K)

- e. ,kerékpárutak az országos mellékutak kül-és belterületi szaka- szán, az út területén belül

- (5) Aközlekedési 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.

A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, a- mit 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 ± 25 % határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).

- (6) Azországos utakai kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 4102 számú és a Nyírtéti utakat önálló kerékpárúttal, a Kö-k övezetű 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 Kö-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A Kö-v utak vegyes- forgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.

Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek hely- szükségletét biztosítani kell.

- (7) ¹⁵.
- (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 átépítéskor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- M - S -

11.§¹⁶

A zöldterületek és a zöldfelületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
- (2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetőek.
- (4) A területükön
 - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
 - b) vendéglátó épület,
 - c) a terület fenntartásához szükséges épületlegfeljebb 2%-os beépítettséggel elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

11/A.§¹⁷

- (1) Sényő különleges beépítésre nem szánt területei a temető területe és a kegyeleti parkok területei.
- (2) Területükön a temetés, és a kegyeleti épületek és építmények helyezhetők el, a terület legfeljebb 2%-os beépíthetőségével.
- (3) Új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni a kegyeleti park kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetében lehet.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev és jóléti Ee, valamint gazdasági Eg erdők.
- (2) Avédelmi - jóléti rendeltetésű erdőt (Ev-Ee) tömören, 100 %-os lombkoronafedettséggel, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Azerdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakai keli érteni :
 - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) Egészségügyi-szociális és turisztikai rendeltetésű erdőben (Ee) a 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 1 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: 13/2017.(XII.1.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2017.12.13-tól.

¹⁶ Módosította: 9/2015.(IV.22.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015.08.28-tól.

¹⁷ Beiktatta: 7/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.08.05-től.

területű Köznasznaíat elől elzárt terület tartozhat. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg, kivéve a kilátót.

(5) Sényő (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő

építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(6) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz- ellátás és a szennyvíztisztítás és szenny- vízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.

(7) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek - amennyiben egyéb ható- sági előírásoknak is megfelelnek - a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m²-el bővíthetőek, korszerűsíthetőek. A megtartható épületek a saját területükön pedig átépíthetőek.

13. §.

A mezőgazdasági terület

(1) 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:

-a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben

említett építmény elhelyezhető, míg -b., MKor jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az

állattenyésztés építményei sem helyezhetők el, -c., MK jelű kertes övezetben /jellemzően a korábbi zártkerti területek/ terület, építmények közül csak a mezőgazdasági kertes műveléshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)

a. Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

b. „Azövezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növény- termelés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint: 1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c. ,Atelek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, illetve maximum a 300 m²-t, birtokközpont telkén a 20 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. A 150 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető.

d. ,Atelken az épületekei a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell: valósítani.

e. ,Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építmény-magassága legfeljebb 3,5 m lehet

f. ,Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a. és

2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.

g. ,Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek. na annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek , ekuitációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető. h.,A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.) A meglévő mg-i üzemi területeken vagy új ilyen üzemi telek alakításakor és beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.

Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.

(3)Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kis- termelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges *építmények* engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni.

A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.

(4)Mezőgazdasági kertes (MK) övezetben

a. ,Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak,

b. Az övezet területén a valamint a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg az azoka: kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:

1. A 720 m²-í el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.

2., A 720-1500 rn² között területnagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva. 3., Az 1500 rn²-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pinca) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva. 4., lakóépület nem építhető.

(5), Szántó, c , nádas művesi ágú telek, vagy telekrész nem építhető Le.

, A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %-

át, és a beépített terület a 300 m²-t sem

(6), Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es elő- kerttel.

(7), Újonnan legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani, és a tetőtömeg 1/2-e lehet összetett tető is.

d. , Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is már van, és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m² beépített nettó területtel.

e. , A mezőgazdasági kertes területen 0,5 m-t meghaladó terepszint változás nem engedélyezhető. A fenti megváltoztatott terepszint a telek maximum 10%-án, és a szomszédos telket, annak kialakult terepszintjét nem érintően történhet.

(8) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKor)

a. , Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.

b. , Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen

elhelyezni nem lehet. 2., Egyéb Korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményi elhelyezni csak, az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:

2.1 „szőlő: gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3% -áig, de maximum 300 m² nettó területtel 2.2..szőlő. rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a terület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel 2.3..Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvív veszélyeztető; és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelés; a gazdasági telekterületen nem helyezhető el épület.

c. , Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságai nem igénylő nagyságrendben.

d. , A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 20 %-os lehet

e. , Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.

f. , A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.

g. , A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt járványügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.

h. , Az övezet területén elhelyezhetőek:

1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között), 2., a köztárgyak,

3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

14.§.

A vízgazdálkodási területek

(1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.

- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízre: ezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terüli-: övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek, és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) Az övezetben kivételesen sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (6) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt, a terület rendeltetését és szelvényeinek használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet.

15.§

A bel- és a külterület elhatárolása, valamint a település távlati fejlesztési lehetőségei

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik : Délen, a Kossuth úttól C-re a 0140/18-20 hrsz.ú telkek területére gazdasági terület miatt, É-on és ÉK-re a 060/2-5, a 061, a 062 és a 069/1, a 069/3-6, és K-re vízrendezés, tereprendezés után a 097/3 lakóterület miatt, É-on gazdasági terület miatt a 0146/2; illetve a 0146/9 hrsz.-ú telkek terv szerinti mértékéig nő.
A község D-i részén a 0138/3-5, a 0139, a 0140/4-5, a 0140/7 és a 0140/10 hrsz-ú telkek mint mint gazdasági és temető terület a külterület beépítésre szánt területe nő.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.
- (3) 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 Híva. . illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a jelen szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokai a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település Közterületei a 11. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 12. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével 2Cáéá á 31.-ig meg kell valósítani.
- (3) ¹⁸
- (4) ¹⁹
- (5) A 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési ealá közterületeken . aoldau, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási saeiességű nöJekedési célú közterületeken "legalább egyoldali fasort kell , ültetni, a meglévők védelméről pedig gondoskodni ke...

17.§

A környezet- v é d e l e m

A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok,

¹⁸ Hatályon kívül helyezte: 13/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2017.12.14-től.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte: 13/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2017.12.14-től.

illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület sűrűsége, a levegőtisztaság-előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:

a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj- illetve levegőszennyeződésk-határértéket teljesítő tömegközlekedési eszköz üzemeltethető, a terven kijelölt gk. pa kódot víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és keze- és után engedni a közcsonnába,

a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogúti dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban (jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVfv rendelet 1. számú melléklete) meghatározott az ország több: területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid szénmonoxid és benzol tekintetében: „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.

Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM- EüiVI sz. rendelet kategóriája szerint) a te-v területén a "lakó- és intézményterület laza inénüas beépítéssel" besoroláshoz rendelt határértéke: . A szállópe; . : helys mérséklésére az utak vonalában : zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről gondoskodni kell; , melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ül. kezelője keli, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek a- iáján a TRT alátámasztó munkarészénél: figyelembe vüzt Xvzl.

A terv területe a felszín alatti vizek . 1 áme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „B” vízgyűjtő terület, melynek az intézkedési szennyezési határértéke OZ.

Felül kell vizsgálni a szenny . zeltelvezést, és a csatornázásig

is legalább engedélyeztetni a területtel való kapcsolására /építésére kötelezni a tulajdonost.

A terv zöjaiterületeit és erüé.,, ü • zít továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire . ü 1 körbefásítás által lefedett (meghatározón; területeket a ézL.Kítésük.ól számított 2 éven .belüli beültetési kötelezettség eme .:

A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a kistérségi hulladék-lerakóban kell megsemmisíteni, ezzel együtt a régi szeméttelpeket rekultiválni, a területét erdősíteni kell. Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetését, és a terv szerinti helyeken a zártfedett csapadékvíz elvezetését kell kialakítani. A fűrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését a tulajdonossal el kell végeztesse, és az előírásoknak meg nem felelő kutakat meg kell szüntetni.

Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.

A régi szeméttelpe rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 5 éven belül, de max. 2009. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette meglévő lakóterületek a rekonstrukciót követően, környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével fejleszthetők. A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek általa; a kibocsátott szennyezőanyagok mennyisége a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt értéket, és a zaj elleni védelmi övezetek tagolása:

- a. , csendes övezet: a HNP által védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
- b. , átlagos érzékenységű övezet: minden más települési terület,
- c. , nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

A község Igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.

A mezőgazdasági por- és kőpor védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendszert is érintő övezetekben) a dűlő utak mentén a telkeket legalább vízszintes dűlőfásítással kell ellátni. Országos közúttal érintkező teiken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

Részleges közművesítésű közüzemi villamos energia és ivóvízellátás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvíz-vezetés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-vezetés és elvezetés együttes megléte.

A teljes közművesítésű közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes víz vagy távhő), a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közterületi szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-vezetés együttes megléte, illetőleg a burkolt út, a járda és a közvilágítás kiépítettségének biztosítása.

18. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) 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),
- (2) Akisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamire a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeket. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, köztereknek kell tekinteni.

Záró rendelkezések.

A rendelet alkalmazása

(1) A Sényő község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2005. május 01.-én lép hatályba.

(2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.

(3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Pehely Zoltán sk.
polgármester

Dr. Kardos Csaba sk.
jegyző