

**Kistokaj Község Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2017. (... ) önkormányzati rendelete**  
**Kistokaj 15/2009. (IX.30.) rendelettel elfogadott**  
**Helyi Építési Szabályzatának módosításáról**

Kistokaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján;

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével;

Kistokaj Község Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló ..... önkormányzati rendeletben megfogalmazottakat betartva;

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

Az övezeti határok és az övezeti előírások területi hatálya megváltozik, a módosítás területére az eredeti Szabályozási tervlap érvényét veszti, helyette az SZT-2\_2, SZT1M rajzszerű módosított szabályozási terv lép hatályba.

**2.§**

A Rendelet 1.§ (5) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt érvényes

- |  |      |           |
|--|------|-----------|
| 1. sz. melléklet: Szabályozási terv a belterületre     | SZ-1 | M=1:2000  |
| 2. sz. melléklet: Szabályozási terv a külterületre     | SZ-2 | M=1:10000 |
| 3. sz. melléklet: Szabályozási terv a pincés területre | SZ-3 | M=1:1000” |

**3.§**

A Rendelet 2.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2, SZ-3) 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”

**4.§**

A Rendelet 2.§ (2); 3.§ (3); 4.§; 5.§ (2); 6.§ (2), (3); 8.§ (5), (9); 9.§ (1), (2), (3), (4), (8), (9); 10.§ (2), (4); 11.§ (3); 14.§ (2), (3), (4), (5), (7), (9), (11), (14); 15.§ (2), (3), (4); 16.§ (1), (2), (3); 17.§ (3); 20.§ (2); 21.§ (4), (5); 22.§ (2), (3), (4), (5), (6), (8), (11), (12), (13); 23.§ (3), (5), (6); 24.§; 26.§ (1), (2); 29.§ (3); 32.§ (3), (4); 34.§ (1), (2), (3), (4); 35.§ (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10); 36.§ (2), (3), (4); 37.§ (1), (2); 38.§; 39.§ (1), (2) bekezdés törlésre kerül.

**5.§**

A Rendelet 5.§ (3) bekezdése e) pontja az alábbiakkal egészül ki:

- **Kpi** különleges pincés terület

**6.§**

A Rendelet 7.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A telekalakítás szabályai:

a)

b) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

c)''

#### 7.§

A Rendelet 8.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„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 5 m.”

#### 8.§

A Rendelet 9.§ (5) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó létesítmények esetén a védőtávolságokat be kell tartani.”

#### 9.§

A Rendelet 10.§ (1) a) az alábbiak szerint változik:

„**Lke-1** építési lakóövezetek max. kétlakásos épületek-számára”

#### 10.§

A Rendelet 10.§ (1) e) az alábbiak szerint változik:

„e) OTÉK 13. §. (2) (3)-ban megnevezett funkciók közül nem létesíthető: üzemanyagtöltő”

#### 11.§

A Rendelet 10.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint változik:

(1) A kertvárosi lakóövezetben a lakó funkció védelme érdekében az újonnan kialakítandó **Lke-1** és **Lke-2** övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei nem engedélyezhetők:

- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy annál nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
  - áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
  - autófényező műhely (telephely terület),
  - autóbontó műhely (telephely terület),
  - autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
  - autókereskedelem (telephely terület),
  - autómosó (telephely terület),
  - mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
  - akkumulátor-töltő, javító, újra-feldolgozó műhely (telephely terület),
  - gumiszerező, javító műhely (telephely terület),
  - tüzelő- és építőanyag telep,
  - kisgépkölcsönző iroda,
  - járműőrző telep,
  - közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely (telephely terület),
  - asztalos műhely (telephely terület),
  - fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
  - fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
  - öntő (telephely terület),
  - lakatos műhely (telephely terület),
  - könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
  - vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
  - mészégető (telephely terület),
  - kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
  - bográn, kádár (telephely terület),
  - élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
  - raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
  - galvánüzem telep,
  - szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),

- *kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),*
- *pék üzem.”*

#### 12.§

A Rendelet 10.§ (5) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„Egyéb sajátos szabályok:*

- *Az utcai telekhatártól számított 15,00 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.*
- *Az utcai telekhatártól számított 15,00-20,00 méterek között nem lakó funkciójú épületek csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők.*
- *A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.*
- *Az utcai telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.”*

#### 13.§

A Rendelet 10.§ (7) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„Az előírt legkisebb kialakítható telekszélességnél keskenyebb méretű, kialakult telkek esetében az oldalkert méretének megállapításánál az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 0,5 m-rel csökkentett értékét kell figyelembe venni és a létrehozandó épület építménymagassági értékét ennek megfelelően kell megállapítani.”*

#### 14.§

A Rendelet 10.§ (10) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”*

#### 15.§

A Rendelet 11.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„A lakóövezetbe az Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4 jelölésű falusias lakóövezetek tartoznak.*

- a) Lf-1 építési övezet max. kétlakásos épület-számára, egy épülettömbben.*
- b) Lf-2, Lf-3 és Lf-4 építési övezet max. kétlakásos épületek-számára”*

#### 16.§

A Rendelet 11.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„Funkciók: az OTÉK 14.§ (2)-ben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:*

- *üzemanyagtöltőt minden oldalról közterület határoljon.*
- *az összes többi funkciónál feltétel hogy a működtető lakása is egyben.”*

#### 17.§

A Rendelet 11.§ (4) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„Egyéb sajátos előírások:*

- *Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.*
- *Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.*
- *Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.*
- *Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.”*

#### 18.§

A Rendelet 11.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„A táblázatokban előírt minimális teleknagyságnál legfeljebb háromszor nagyobb területet igénylő funkciók lakóterületen nem létesíthetők.”*

#### 19.§

A Rendelet 11.§ (7) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„A tetőhajlásszög 32- 45 fokos lehet.”*

#### 20.§

A Rendelet 11.§ (10) bekezdés az alábbiak szerint változik:

*„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”*

#### 21.§

A Rendelet 12.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”

#### 22.§

A Rendelet 13.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A gazdasági terület lehet:

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

- Egyéb ipari terület”

#### 23.§

A Rendelet 14.§ (8) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A kereskedelmi szolgáltató övezetben (**Gksz**) elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják (tárolás, raktározás, településgazdálkodás).”

#### 24.§

A Rendelet 14.§ (10) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A teljes közművesítettség, valamint a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.”

#### 25.§

A Rendelet 14.§ (12) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb előírások:

- terepszint alatti létesítmény: zárt rendszerű, szigetelt szennyvíztároló
- közművesítés: teljeskörű.”

#### 26.§

A Rendelet 15.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”

#### 27.§

A Rendelet 15.§ (7) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„**Gksz-3** és **Gksz-4** övezetekben a telekhatár mentén 10 m szélességben beültetési kötelezettség szükséges őshonos fajokból”

#### 28.§

A Rendelet 16.§ (6) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”

#### 29.§

A Rendelet 18.§ (4) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”

#### 30.§

A Rendelet 19.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„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.

Különleges területek beépítésre szánt övezetei:

- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kt** temető övezete
- **Kmg** különleges mezőgazdasági üzemi övezet
- **Kpi-1** különleges pincés övezet, meglévő pincék övezete
- **Kpi-2** különleges tervezett pincék övezete
- **Kid** különleges idegenforgalmi célú övezet”

### 31.§

A Rendelet 19.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Egyéb előírások: közművesítés: teljeskörű.”

### 32.§

A Rendelet 20.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A Kpi terület sajátos előírásai:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 80 m<sup>2</sup>
- Beépítési mód: zárt sorú
- Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 100%, de a beépített terület legfeljebb 100 m<sup>2</sup> lehet
- Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 0%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- Közművesítés mértéke: részleges
- Előkert mérete: 0 m, oldalkert mérete: 0 m, hátsókert mérete: 0 m
- Kiegészítő előírás: az épület oromfalas kialakítású és a tető az utcára merőleges nyeregtető”

### 33.§

A Rendelet 22.§ (14) bekezdés c) az alábbiak szerint változik:

„A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni.”

### 34.§

A Rendelet 25.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„**Z-1** övezetbe tartoznak a közterületek: 1 ha-nál kisebb területű, közterületi zöldterület, melyet bárki használhat”

### 35.§

A Rendelet 25.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„**Z-2** övezetbe tartoznak a közparkok: legalább 1 ha nagyságú és legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.”

### 36.§

A Rendelet 25.§ új (3)-as bekezdés egészül ki az alábbiak szerint:

„**Z-3** övezetbe tartoznak az egyéb zöldfelületek. A terület legnagyobb beépíthetősége 5%. A területen elhelyezhető: szociális, kulturális, egészségügyi létesítmény legfeljebb 6,0 m-es építménymagassággal; a beépítési mód: szabadon álló több épületegységgel.”

### 37.§

A Rendelet 28.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- **Má-I** Általános mezőgazdasági övezet: szántó művelésű területek - intenzív használattal
- **Má/Iü** Általános mezőgazdasági övezet intenzív használattal, üvegház telepítési lehetőséggel
- **Má-E** Általános mezőgazdasági övezet: gyep, legelő területek - extenzív használattal
- **Má-Eö** Általános mezőgazdasági övezet: gyep, legelő területek - extenzív használattal az ökológiai hátlózat övezetén belül
- **Mk** Kertész mezőgazdasági övezet”

### 38.§

A Rendelet 29.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a növénytermesztés a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.”

## 39.§

A Rendelet 29.§ (4) bekezdés táblázata az alábbiak szerint változik:

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb építménymagasság*
<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup>	3%	4,5 m
<b>Má/Iü</b>	Szabadon-álló több épületegységgel	1500 m <sup>2</sup>	3%	7,5 m

\* gazdasági építmény magassága technológiafüggő

## 40.§

A Rendelet 29.§ (5) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Az övezetben csak az alaptevékenységhez kapcsolódó tárolási, raktározási, kutatás-fejlesztési kiegészítő tevékenység végezhető.”

## 41.§

A Rendelet 30.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepek, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.”

## 42.§

A Rendelet 30.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3%-ának beépítésével.”

## 43.§

A Rendelet 30.§ (3) bekezdés táblázata az alábbiak szerint változik:

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Má-E</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup>	3%	4,5 m

\* gazdasági építmény magassága technológiafüggő

## 44.§

A Rendelet 31.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcs-termesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.”

## 45.§

A Rendelet 31.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m<sup>2</sup>, szántó vagy gyepek művelés esetén 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben elhelyezhető gazdasági épület alapterülete a telek területének 3 %-át nem haladhatja meg. Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m<sup>2</sup> telekterület.”

## 46.§

A Rendelet 32.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint változik:

„V-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a tavak, tározók területe. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki.”

## 47.§

A Rendelet 33/A.§-al egészül ki az alábbiak szerint:

„Különleges beépítésre nem szánt területek övezete – Ket - Emléktemető övezete 33/A.§

Egyházi és kegyeleti épületek, a temetkezés egyéb építményeire szolgáló terület.”

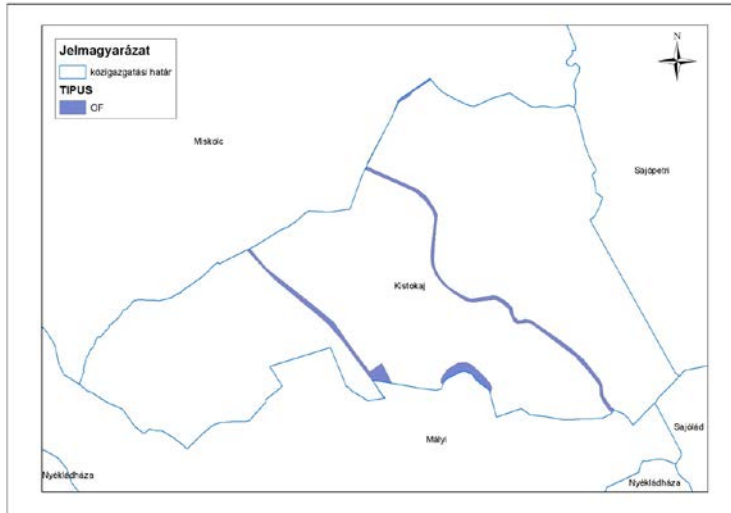
48.§

A Rendelet 4. sz. melléklete, 5. sz. melléklete, 1. sz. függeléke, 3. sz. függeléke, 4. sz. függeléke hatályát veszti

49.§

A Rendelet 2. sz. függeléke az alábbiak szerint módosul:

*Természetvédelem – Ökológiai folyosó területe*



50.§

A Rendelet kiegészül 7. sz. függelékkel az alábbiak szerint:

*Helyi védelem*

Megnevezés	Hrsz.	Cím	Tulajdonos
Templom			Egyház
Lakóház			Önkormányzat
Lakóház			Magán

52.§

Ezen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és hatályba lépését követő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatályba lépést követő ügyekben kell alkalmazni.

Ambrus Gyöngyi sk  
polgármester

Nagy Katalin sk  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet Kistokaj Község Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló .../..... (.....) önkormányzati rendelet ....§ (...) bekezdése szerint a Kistokaj Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel 2017. ....-án kihirdetésre került.

Nagy Katalin  
jegyző

PH