

**Rétközberencs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010.(XI.30.) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról**

(egységes szerkezetben a Rétközberencs helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló  
6/2010.(XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2016. (III.11.) önkormányzati rendelettel)

Rétközberencs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerinti hatáskörben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §.**

**A rendelet hatálya**

(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Rétközberencs település egész közigazgatási területére.

*(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-04/2015 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.<sup>III</sup>*

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. §.**

**A belterületbe vonás szabályai**

1. A Szabályozási Terv a kialakult belterületekhez illeszkedve belterületbe vonást határoz meg a Szabályozási Terv szerint beépítésre nem szánt területen, közlekedési terület fejlesztésének megvalósítása érdekében történhet.
2. Ezen területek belterületbe vonása a konkrét fejlesztési igények függvényében hajtható végre.

**3. §.**

**Általános építési szabályok**

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. Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
3. Közterületen történő építés szabályozása:
  1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.
4. Közművesítés
  1. Közművesítettségi fokozatok:
    - teljes közművesítettség:
      - falusias lakó területeken
      - Ipari-gazdasági területeken
      - sportcélú területen
    - részleges közművesítettség:
      - mezőgazdasági üzemi területen
      - temető területen
  1. Ahol az utcában nincs szennyvízcsatornázás, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítés is megengedhető, a csatornázottság hiányának megszűntéig.
  1. Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges.
  1. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
5. A telekalakítás szabályai:
  1. A kialakítható legkisebb telekterület méretek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ-ben és a szabályozási terveken kerültek rögzítésre.
  1. Nyúlványos telek: nyúlványos telkek nem alakíthatóak ki.

## II. fejezet

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### 4. §.

#### Terület felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek

1. A település igazgatási területe építési szempontból

Beépítésre szánt területre,  
Beépítésre nem szánt területre tagozódik.

*(2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak. (A terület felhasználási egységeket, határait és jelkulcsait a szabályozási terv tartalmazza.)*

1. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

aa) Lakóterületek - Falusias lakóterületek (Lf)

ab) Különleges területek - Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)<sup>21</sup>

**b. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:**

1. Zöldterületek:

- közparkok (Z)

2. Erdőterületek:

- gazdasági erdő korlátozott terület-felhasználással (E)
- gazdasági erdő (E\*)

3. Mezőgazdasági területek:

- általános mezőgazdasági területek (M\*),
- általános mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (M)
- belterületi mezőgazdasági területek (Mb)
- gyepes mezőgazdasági területek (Mgy\*)
- gyepes mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (Mgy)

4. Vízgazdálkodással összefüggő területek:

- általános vízgazdálkodási terület (V)

5. Természetközeli területek:

- lápos, mocsaras terület (Tk)

6. Különleges területek:

- Temető területe (Kü-t)
- Sportcélú terület (Kü-s)

5. §.

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

1. Az egyes terület-felhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
2. A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magas tetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériszint kiegészíthet.
3. Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein belül" helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet.
4. Építmények közötti legkisebb távolság:
  1. "A", "B", "C" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények OTÉK 36. §. (1) bekezdés szerint.
  2. Az 1. pontban rögzített kialakult állapotokat kivéve az OTÉK 36. §. előírásai érvényesek.
  3. Nem védett területeken belül az alap épület elhelyezéstől – alap esetben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely a telekhatárral egybe esik - az alábbi esetekben lehet eltérni, az épület oldalirányú elhelyezésének tekintetében:

(5.) **Oldalhatáron álló beépítési mód:**

a.) Főépületek esetében:

- Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával lehetséges.

(6.) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

(7.) **Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:**

1. **Előkertek:**

- A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét – amennyiben a szabályozási terveken feltüntetettek másként nem rendelkeznek – az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 2/3-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= kötelező előkert méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.

1. **Oldalkertek:**

- Lakóterületen belül az oldalkertek mérete az előírt megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke, szabadon álló beépítés esetén az 50 %-a.

1. **Hátsókertek:**

- Lakóterületen, területen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 méter.
- Azonban, ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 60 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 60 m-en túli telekrész nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Ez alól kivételt képeznek azok az övezetek, ahol a szabályozási terveken kivételesen feltüntetésre kerültek a hátsókert építési határvonalai.
- A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

HK= kötelező hátsókerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési határvonal is.

### III. fejezet

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 6. §.

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

1. A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
2. A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el (A fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. mellékletben található meg)
3. Valamennyi lakóterületen a tulajdonosnak meg kell oldania a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetését, illetve ártalommentes elhelyezését.
4. Rétközberencs község lakóterületei, sajátos építési használatuk szerint:  
- falusias lakóterületek (Lf)
5. Magas tetős épületek esetén a tető hajlásszögét 35-45 fok között kell kialakítani.

6. Óriás plakát lakóterületen nem helyezhető el, illetve műemléki környezettel érintett lakóterületeken semmilyen reklámhordozó felület nem létesíthető.

## 7. §.

### Falusias lakóterületek (Lf-1, Lf-2)

1. Főépületek, a falusias lakóterület maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, mező- és erdőgazdasági építmény elhelyezésére szolgál.

#### a.) Az Lf-1, Lf-2 falusias lakóterületen elhelyezhető főépületek:

- lakóépület
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - igazgatási épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
  - kézműipari épület
2. Melléképületek a HÉSZ 1. melléklet szerint építhetők.
  3. Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:
    - Közműbecsatlakozási műtárgy
    - Közműpótló műtárgy
    - Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
    - Kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, kerti lugas, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő)
    - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
  4. Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
  5. Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Középső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
  6. Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.
  7. Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 25,0 méter távolsáig állattartó épület nem helyezhető el.

8. A műemléki környezettel jelölt utcákon, utcarészekben az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat jelen rendelet 23. §. paragrafus tartalmazza.
9. A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-1	oldalhatáron álló	720	14	40	25*	-5,0**
	Lf-2	oldalhatáron álló	1100	14	50	15*	-5,0**

„\*”: amennyiben a létesíteni kívánt építmény igazgatási, egyházi, oktatási rendeltetésű épület, úgy a legnagyobb beépítettség értéke legfeljebb 30%-ra módosítható, az adott ingatlan tekintetében

„\*\*”: amennyiben a létesíteni kívánt építmény igazgatási, egyházi, oktatási rendeltetésű épület, úgy a megengedett max. építménymagasság értéke legfeljebb 7,50 méterre módosítható, az adott ingatlan tekintetében

10. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
11. Új telek kialakításánál a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 50 m, illetve az így kialakított telekterület nem haladhatja meg a 8000m<sup>2</sup>-t.
12. A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter
13. Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyben maximum két rendeltetési egység helyezhető el, azonban a lakóegységek száma minden esetben csak egy lehet.

8. §. [31](#)

9. §.

## **Különleges területek**

### **Mezőgazdasági üzemi területek**

1. **Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü-ü1) - külterületen:**
  - a. 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.
  - b. az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezete előírásaira nem kerül sor.
  - c. az épületek lábazati és homlokzati falai falazott vagy szerelt kivitelben, a 6. sz. mellékelt táblázatában szereplő színhasználattal, továbbá zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserép, pala illetve fémlemez fedés lehet, fehér, sötét, zöld színben vagy ezek árnyalataiban.
  - d. a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
  - e. az alkalmazott technológiának zártnak kell lennie, továbbá a technológiai és trágyatároló helyiségeknél, építményeknél elszívó és légkezelő berendezések alkalmazása kötelező.
  - f. az övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
  - g. az övezet területén az 4. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.
  
2. **Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü-ü2) - belterületen:**
  - a. az övezetbe mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, szállítóeszközök tárolása, javítása folyik, továbbá nagyüzemi haszonállat szaporító, keltető vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
  - b. az övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
  - c. az alkalmazott technológiának zártnak kell lennie, továbbá a technológiai és trágyatároló helyiségeknél, építményeknél elszívó és légkezelő berendezések alkalmazása kötelező.
  - d. az övezetben nem helyezhető el nagyüzemi haszonállat szaporító, keltető tevékenység befogadására alkalmas építményeken túl, egyéb nagyüzemi állattartásra alkalmas építmény.
  - e. az övezetben pince szint létesítése lehetséges.
  - f. zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti üzemi területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettség zónára vonatkozó előírások biztosítandók.)
  - g. az övezet területén az 4. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken.<sup>[4]</sup>

## **IV. fejezet**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **10. §.**

##### **Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület**

1. Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál
2. A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű-elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.
3. Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési terület megtartásával szabad. Ezt a területet, az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.
4. A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:

KÖ1: gyűjtő út

KÖ2: kiszolgáló út

KÖ3: gyalogút

KÖ4: mezőgazdasági dűlőutak

5. A mezőgazdasági utak építési területének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a közcélú csatornával, természeti védettséggel rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határától kell kimérni.

11 §.

**Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások**

1. A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszélességgel)
2. A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
3. Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

12. §.

**Zöldterületek**

- (1) Zöldterület Rétközberencsen a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark területek.
- (2) A zöldterületet a szabályozási terv Z jelű övezetbe sorolja.

a.) Az övezetben elhelyezhetőek (max. 2%-os beépítettséggel, a 4,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, a 6,0 m-es megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladóan, csak kertészeti munkarésszel ellátott terv alapján):

- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátékoszterek, stb.)



- a terület fenntartásához szükséges épület
- nyilvános wc
- szabadtéri színpad
- időszakos árusító pavilonok

b.) Az övezetben épület a kapcsolódó terület-felhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.

c.) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.

d.) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

13. §.

#### Erdőterületek

1. Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

2. A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:

a.) Gazdasági erdő, E\* övezeti jellel

b.) Gazdasági erdő korlátozott terület-felhasználással, E övezeti jellel

3. A gazdasági erdők (övezeti jele: E\*) övezetben a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel. Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén. Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.

(4.) A korlátozott terület-felhasználású erdő területeken (övezeti jele: E) épületet elhelyezni nem lehet.

14. §.

#### Mezőgazdasági területek

1. A település területének mezőgazdasági (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), építményei helyezhetők el.

2. A korlátozott terület-felhasználású mezőgazdasági területeken épületet elhelyezni nem lehet.

(3.) A mezőgazdasági területeken az a következő övezetek kerültek kijelölésre:

1. M\*: általános mezőgazdasági területek

1. M: általános mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)

1. Mb: belterületi mezőgazdasági területek

1. Mgy\*: gyepes mezőgazdasági területek

1. **Mgy:** gyepes mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)

*a.) M\* : általános mezőgazdasági területek*

1. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
2. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el. Továbbá szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén, 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. Az övezetben birtokközpont kialakítható.
3. Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

*b.) M: általános mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)*

1. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
2. Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

*c.) Mb : belterületi mezőgazdasági területek*

1. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
2. Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

*d.) Mgy\*: gyepes mezőgazdasági területek*

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

*e.) Mgy: gyepes mezőgazdasági területek korlátozott terület-felhasználással (ökológiai hálózat területén)*

1. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplélegelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
2. Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

#### 15.§.

##### Vízgazdálkodási területek

1. A terv vízgazdálkodási területei a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint vízműterületek (övezeti jel: V)
2. Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható.
3. Az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

#### 16.§.

##### Természet közeli területek

1. A terv természet közeli területei a mocsár, nádas területek (övezeti jel: Tk)
2. Természet közeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

#### 17.§.

##### Csapadékvíz elhelyezés, vízvisszatartás

1. A keletkező csapadékvizeket telken belül kell elhelyezni szikkasztásra alkalmas területen, vagy tározóban későbbi öntözésre alkalmassá téve.
2. Vízvisszatartásra kijelölt területen található mezőgazdasági általános övezetben szántóföldi művelés nem végezhető.

#### 18. §.

##### Különleges területek

1. Rétközberencs (beépítésre nem szánt) különleges területei sajátos használatuk szerint:
  - a. Temető területe (Kü-t)
  - b. Sportcélú terület (Kü-s)
2. A különleges területek célja és használatuk fajtája:
  1. működő temető (övezeti jel Kü-t) Rétközberencs község köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a község temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre, temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával.

1. Sportcélú terület övezetében (övezeti jele: Kü-s) a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, parkoló, elhelyezésére szolgál, de kivételesen elhelyezhető rajta egyéb közösségi szórakoztató épület.
  
3. A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
működő temető	Kü-t	szabadon álló	-	-	40	2	-7,5
sportcélú terület	Kü-s	szabadon álló	-	-	50	2	-7,5

## V. fejezet

### KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 19. §.

##### Általános előírások

1. A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
  1. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
  2. megelőzze a környezetszennyezést,
  3. kizárja a környezetkárosítást.
  
2. Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

#### 20. §.

##### Levegőtisztaság-védelmi előírások

(kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és összetételére valamint a klímára)

1. Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

## 21. §.

### Zaj- és rezgés elleni védelem

1. A 38139-es sz. út zajjellemzőire tekintettel az út szabályozási vonalától mért 30 m-en belül szálláshely szolgáltató épület létesítése csak zajvédelmi műszaki megoldások alkalmazása mellett engedélyezhető.

## 22. §.

### Természetvédelmi előírások

#### (1.) Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme:

- Természeti területen a település belterülete kivételével - tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.

## VI. fejezet

### ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

## 23. §.

1. A HÉSZ 1. sz. függelékében szereplő helyi építészeti, természeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi értékvédelmi rendelet intézkedik.
2. Régészeti értékek: melyek jelenleg is védettséget élveznek a HÉSZ 2 sz. mellékletében szerepelnek.
3. Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapon ábrázolt területek.

## 24. §.

### Helyi értékvédelmi területek építési szabályai

1. A műemléki környezetben az egyes épületek kialakításánál (akár az épület egyedileg védett vagy sem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

#### 1. *Építési anyaghasználat:*

##### 1. Lábazatképzés:

- Kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, lehetőleg hagyományos, a védett épületekhez igazodó anyaghasználat.

##### 2. Falfelületek:

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat vagy ezek kombinációja) plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia burkolat, (csempe) függönyfal szerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

##### 3. Tető:

- A tetőfedés anyaga cserép, betoncserép, pala, eternit pala, nád (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.

- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként, illetve templomok esetén), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zsindely.

1. *Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:*

1. Térarányok, utcaképek:

- Fekvő tetőablak mint egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

2. Homlokzati arányrendszer védelme:

- A műemléki környezetben az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor)
- Az utcai átlagos homlokzatmagasság – új építés esetén – egyenlő az építési övezetre vonatkozó építménymagassággal, amelyet max.  $\pm 5\%$  eltéréssel kell alkalmazni (kivéve igazgatási, oktatási, egyházi épületek esetén).
- Az utcai homlokzat teljes hossza mentén mért egyes magasságok minimuma és maximuma között a különbség nem haladhatja meg az utcai átlagos homlokzatmagasság 10%-át (kivéve igazgatási, oktatási, egyházi épületek esetén).

VII. fejezet

**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

25. §.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 17.§ szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.

1. Beültetési kötelezettség:

- a. Mezőgazdasági üzemi építési övezetben az S-1 jelű tervlap szerint kell kialakítani, a beültetési kötelezettséggel jelölt területeket a mindenkori ingatlan tulajdonosnak (3 szintes növényállománnyal, 16nm-ként legalább 1db lombosfával), jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 éven belül.
- b. A sport célú építési övezetben az S-2 jelű tervlap szerint kell kialakítani a beültetési kötelezettséggel jelölt területeket, az ingatlan tulajdonosának (3 szintes növényállománnyal, 16nm-ként legalább 1db lombosfával), jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 éven belül.

VIII. fejezet

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

26. §.

1. Ez a rendelet 2010. november 30. napján lép hatályba.
2. E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

---

[\[1\]](#)

*Módosította a 7/2016.(III.11.) önkormányzati rendelet 1.§-a (Hatályos: 2016. március 17.)*

[\[2\]](#)

*Módosította a 7/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet 2.§-a (Hatályos: 2016. március 17.)*

[\[3\]](#)

*Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bekezdése (Hatályát veszette: 2016. március 17.)*

[\[4\]](#)

*Módosította a 7/2016.(III.11.) önkormányzati rendelet 3.§-a (Hatályos: 2016. március 17.)*