

Rém Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályokról

szóló 10/2008. (VI. 26.) rendelet módosításáról  
(egységesze szerkezetben a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel)

Rém Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a következőket rendeli el: <sup>1</sup>

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) E rendelet Rém közigazgatási területére terjed ki.

(2)<sup>2</sup> A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási tervek szerint lehet:

a) Igazgatási terület  $m=1: 10\ 000$  méretarányú (SZ-1)

b) Belterületi térség  $m=1: 2\ 000$  méretarányú (SZ-2) szabályozási terve

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

2. §

(1)<sup>3</sup> Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:

a) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,

b) beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,

c) közterületek (utak) szabályozása

(2)<sup>4</sup> Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:

a) telekhatár,

b) építészeti értékvédelemben részesülő építmények

(3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

<sup>1</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

<sup>2</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

<sup>3</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

<sup>4</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

- (4) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.
- (5) Meglévő tanyaudvarban tanyafelújítás, építmény elhelyezése a tanyaudvar területének max 30%-os beépítettségével lehetséges.
- (6)<sup>5</sup> A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.
- (7)<sup>6</sup> A szabályozással érintett telkeken telekalakítási-, és építési engedély - kivéve a kubatúrán belüli építési munkát - nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **Építésügyi engedélyezéssel kapcsolatos általános előírások**

#### **3. §**

- (1) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.
- (2) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.
- (3) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik. A természetvédelmi nyilvántartásában lévő (javasolt természeti terület) határvonala egyúttal övezeti határvonal is.
- (4) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:
- a)<sup>7</sup> beépítésre szánt területen:
    - aa) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 méter,
    - ba) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,
    - ca) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter
  - b)<sup>8</sup> külterületeken:
    - aa) 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,
    - ba) 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,
    - ca) 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,
    - da) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter
    - ea) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
    - fa) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
    - ga) cseresznyefa esetében 5,00 méter
    - ha) dió- és gesztenyefa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.
    - ia) erdei fa esetében 8,00 méter.
- (5) Az övezetre előírt zöldfelületi érték többszintes növényállománnyal is számítható.

<sup>5</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

<sup>6</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

<sup>7</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

<sup>8</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

- (6) Távközlési torony és szélkerék elhelyezésének helyi szabályai:
- a) Meglévő építményen belül bárhol építhető.
  - b) Meglévő építmény legfeljebb 6,0 méter magas felépítményeként a természeti területek kivételével bárhol létesíthető.
  - c) Meglévő építmény 12,0 méternél nem magasabb felépítményeként a természeti területek és lakó- és településközpont vegyes terület kivételével bárhol létesíthető.
  - d) Önálló építményként a természeti területek és 500 méteres körzetük, a belterületi határ 200 méteres körzete kivételével bárhol elhelyezhető.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 4. §

(1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

#### 1. Lakóterület

Falusias lakóterület

#### 2. Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

#### 3. Gazdasági terület

3.1. Kereskedelmi szolgáltató terület

3.2. Ipari terület

#### 4. Különleges terület

4.1. Sportterület

4.2. Temető

4.3. Kegyeleti park

4.4. Lezárt hulladéklerakó

(2)<sup>9</sup> A községi parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:

Az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon:

- a) ki és behajtás forgalmi okokból nem megoldható
- b) a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

(3)<sup>10</sup>

(4) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól a beépítettség növelésével nem járó átalakításnál.

(5) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűrt kutas ivóvízellátás-, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

(6) Terepszint alatti önálló létesítmény a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(7) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.

(8) Gazdasági terület kivételével nyúlványos telek nem alakítható.

(9) (Lf-1) övezet kivételével kötelező építési vonal nincs

<sup>9</sup> Módosította a 9/2016. (IV. 29.) rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (IV. 29.) rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

(10) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza.

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymag (m)	min telekterület (m <sup>2</sup> )

### Falusias lakóterület

#### 5. §

- (1) Falusias lakóterületbe tartozik a község teljes lakóterülete.
- (2)<sup>11</sup> Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari épület,
  - a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági célú épület.
- (3) A (2) bekezdés szerinti 1 épületben helyezhető el, a lakóépületben legfeljebb 2 lakás lehet, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek önálló épületbe is.
- (4)<sup>12</sup> A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- (Lf-1) Történeti övezet**
  - (Lf-2) Átmenő telkes övezet**
  - (Lf-3) Külső övezet**
  - (Lf-4) Előkertes övezet**
- (5) **(Lf-1) Történeti övezet**
- Kialakítható telek szélessége: min 14 m, területe: min. 900 m<sup>2</sup>
  - Beépítés: oldalhatáros építési hely szerint kötelező utcafrontos építési vonalra
  - Beépítettség: max. 30 %
  - Építménymagasság: max. 4,5 m
  - Zöldfelület min. 40%
- (6) **(Lf-2) átmenő telkes övezet**
- Kialakítható telek: szélessége: min 16 m, területe: min. 500 m<sup>2</sup>
  - <sup>13</sup> Beépítés oldalhatáros építési hely szerint:
    - hátsókert tömör kerítésnél: 6 m
    - áttört kerítésnél: 30 m
  - Beépítettség: max. 30 %.
  - Építménymagasság: max. 4,5 m
  - Zöldfelület min. 40%
- (7) **(Lf-3) Külső övezet**
- Kialakítható telek szélessége: min 18 m, területe: min. 900m<sup>2</sup>
  - Beépítés: oldalhatáros építési hely szerint a beépítési minta figyelembevételével
  - Beépítettség: max. 30 %.
  - Építménymagasság: max. 4,5 m,
  - Zöldfelület min. 40%

<sup>11</sup> Módosította a 9/2016. (IV. 29.) rendelet.

<sup>12</sup> Módosította a 9/2016. (IV. 29.) rendelet.

<sup>13</sup> Módosította a 9/2016. (IV. 29.) rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

Hatályos: 2016. július 1.

Hatályos: 2016. július 1.

**(8) (Lf-4) Előkertés övezet**

- a) Kialakítható telek szélessége: min 18 m, területe: min. 550m<sup>2</sup>
- b) Beépítés: oldalhatáros építési hely szerint 5 m-es előkerttel
- c) Beépítettség: max. 30 %.
- d) Építménymagasság: max 4,5 m,
- e) Zöldfelület min 40%

**V e g y e s   t e r ü l e t**  
**Településközpont vegyes terület**  
**6. §**

**(1)** A településközpont vegyes terület a község szorosán vett településközponti beépítésének területe.

**(2)** A településközpont vegyes terület **(Vt-1) intézményi övezetbe tartozik.**

**(4) (Vt-1) Intézményi övezetben**

a)<sup>14</sup> elhelyezhető:

aa) iroda

ba) egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület

ca) sportépítmény

da) szolgálati lakás

ea) kereskedelmi építmény

**b)** Kialakítható telek min 14m széles, területe: min 600m<sup>2</sup>

**c)** A beépítés módja: zárt sorú

**d)** Beépítettség max. 30%

**e)** Építménymagasság: max:7,5 m

**f)** Zöldfelület min 30 %

**G a z d a s á g i   t e r ü l e t e k**  
**7. §**

**(1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

**(2)<sup>15</sup>** A gazdasági terület:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület

b) ipari terület

**(3)<sup>16</sup>** A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:

a) szabályozási szélesség min. 14,0 m

b) min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

**Kereskedelmi, szolgáltató terület**  
**8. §**

**(1)** Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

<sup>14</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>15</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>16</sup>

- (2)<sup>17</sup> A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
  - b) szolgálati lakás
  - c) iroda,
  - d) üzemenyagtöltő
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület (**Gksz-1**) övezetbe tartozik.
- (4) (**Gksz-1**) általános övezet előírásai
- a) Kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság<sup>18</sup> szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel
  - c) Beépítettség max. 40%.
  - d) Építménymagasság max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat, de képmény max. 20m.
  - e) Zöldfelület min. 20%.

## Ipari terület

### 9. §

- (1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi és községgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2)<sup>19</sup> A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- a) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület és a tevékenységhez kötődő ellátási intézmények,
  - b) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás,
  - c) az ágazati előírásoknak megfelelő energia-, (elektromos energia és földgáz) vízi-, és távközlési közművek valamint a településgondozás épületei elhelyezhetők.
- (3)<sup>20</sup> Az ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) **(Gip-1) majorsági övezet**
  - b) **(Gip-2) településgazdasági övezet**

---

<sup>17</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>18</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>19</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>20</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

**(4) (Gip-1) majorsági építési övezetben**

**a)<sup>21</sup> Elhelyezhető:**

aa) szolgálati lakás

ab) iroda

ac) üzemanyagtöltő

ad) sportépítmény

ae) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is

**b) Kialakítható telek: min 1000m<sup>2</sup>**

**c) Beépítés módja: szabadon álló**

**d) Beépítettség: max. 30%**

**e) Építménymagasság max. 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.**

**f) A közművesítettség szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével határozandó meg.**

**g) Zöldfelület: min 40%**

**h) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési munka a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.**

**(5) (Gip-2) településgazdálkodási övezet**

**a) Elhelyezhető: a település közműves ellátását biztosító területigényes létesítmény**

**b) Kialakítható telek: min 300m<sup>2</sup>**

**c) Beépítés módja: szabadon álló**

**d) Beépítettség: max 20%**

**e) Építménymagasság max 4,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.**

**g) Zöldfelület: min 40%**

**Különleges területek**

**10. §**

**(1)<sup>22</sup> Különleges területek az alábbiak:**

**a) (Ksp) Sportterület**

**b) (Kt) Temető**

**c) (Kk) Kegyeleti park**

**d) (Kh) Lezárt hulladéklerakó**

**Sportterület**

**11. §**

**(1) (Ksp) Sportterületek a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területek.**

**(2) A területen – sportépítmény és szociális helyiségei az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.**

**(3) Beépítettség: max. 10 %**

**(4) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 10,5 m**

**(5) Zöldfelület: min. 40%**

<sup>21</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>22</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

## Temető

### 12. §

- (1) **(Kt)** Temető a szabályozási tervben lehatárolt.
- (2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék helyezhető el.
- (3) A temető kerítéssel határolandó.
- (4) Telekhatárától 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.
- (5) Új parcellázás kertépítészeti terv alapján előfásítással lehetséges
- (6) Új belső út min 8,0 m szélességben két oldali fasorral létesíthető.
- (7) Beépítettség: max 20%
- (8) Zöldfelület: min 70%

## Kegyeleti park

### 13. §

- (1) **(Kk)** Kegyeleti park a szabályozási tervben lehatárolt.
- (2) A területen építmény nem helyezhető el.
- (3) A terület helyi védettségű.

## Lezárt hulladéklerakó

### 14. §

A **(Kh)** jelű lezárt szilárd hulladéklerakó környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint kezelendő.

## RÉM BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 15. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:
  - a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
  - b) zöldterületek
  - c) erdőterületek
  - d) mezőgazdasági területek
  - e) vízgazdálkodási területek
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

## Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

### 16. §

- (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.



(2)<sup>23</sup> A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) (KÖu-1) országos mellékutak övezete
- b) (KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutak övezete
- c) (KÖu-3) egyéb utak övezete

(3) A (KÖu-1) országos mellékutak övezete

- a)<sup>24</sup> övezetbe tartoznak:
  - aa) 5412. összekötőút
  - ba) 54117. összekötőúttá alakítandó bekötőút
- b) belterületen kétoldali járda alakítandó
- c) bel-, és külterületen a forgalmi adatok alapján kerékpársáv vagy önálló kerékpárút alakítandó
- d) tervezett szabályozási szélesség: min. 30 m, illetve a kialakult állapot

(4) (KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutcák övezete

- a) gyűjtőutak szabályozási szélessége: min. 22 m ill. kialakult helyzet
- b) lakóutcák szabályozási szélessége: min. 14 m ill. a kialakult helyzet
- c) az övezetben 2 oldali fasor elhelyezését biztosítani kell.

(5) (KÖu-3) egyéb utak övezete

- a) szabályozási szélessége: min 6,0 m
- b) lakóutca a gyűjtőutak kivételével az összes többi belterületi utca.
- c) Hálózati jelentőségű dűlőútra vonatkozó előírások:
  - ca) szabályozási szélessége: min. 12m
  - cb) legalább 1 oldali fasor és szükség szerint vízelvezető árok szükséges
- d) természeti- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló úton csak stabilizált földút alakítható ki.

## Zöldterületek

### 17. §

(1)<sup>25</sup> Zöldterületen az alábbiak helyezhetők el:

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek-játszótér),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

(2)<sup>26</sup> Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvényben lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.

Bármely építési munka kapcsán a zöldfelületben keletkezett kárt az okozó helyreállítani köteles vagy fakárok esetén a faértékszámítással történő kárbecsléssel meghatározott kárösszeget megtéríteni köteles.

(3)<sup>27</sup> A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

<sup>23</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>24</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>25</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>26</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>27</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

- a) (Z-1) településközponti park övezet
- b) (Z-2) védelmi zöldterület

(4) A (Z-1) településközponti park a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.
- b) (Z-1\*) övezetben parkoló elhelyezhető.

(5)<sup>28</sup> (Z-2) védelmi zöldterületi övezet természetszerű állapotban megtartandó zöldterület, ahol tereprendezés, növénytelepítés csak a természetközeli állapot megtartása érdekében végezhető, építmény nem helyezhető el. Az övezet mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telkei kertművelésben tarthatók.

## Erdőterület

### 18. §

(1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az Erdőtörvény rendelkezéseit is alkalmazni kell.

(2) a) Az (Eg) gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.

A területen az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az általános szabályoknak megfelelően helyezhetők el.

(3)<sup>29</sup> Az (EV) természetvédelmi erdőövezetbe természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak. A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményeken kívüliek nem helyezhetők el.

## Mezőgazdasági terület

### 19. §

(1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.

(2)<sup>30</sup> Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (Má-1) általános övezet
- b) (Má-2) természetvédelmi övezet
- c) (Má-3) fejlesztési övezet
- d) (Mk-1) kertés övezet

<sup>28</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>29</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

<sup>30</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

## 20. §

### (1) (Má-1) általános övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

- aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
  - aaa) különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
  - aab) termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
  - aac) élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház,
  - aad) vágóhíd
  - aae) élelmiszerraktárak

ab) mezőgazdasági építmények

- aba) állattartó épületek
- abb) növénytermesztés épületei

ac) Lakóépület az általános szabályoknak<sup>31</sup> megfelelően

b) Az övezetben e rendelet szerinti az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

ba) telek. min. 1500 m<sup>2</sup>

bb) beépítettség: max. 3%

bc) építménymagasság max. 7,5 m, ami technológiai szükségességéből növelhető

bd) lakás és falusi turizmus építményeire vonatkozó külön előírások:

bda) max. 1 lakás és falusi turizmus építményei tanyaudvarban helyezhetők el.

bdb) a tanyaudvar beépítettsége max. 30%

bdc) építménymagasság: max. 4,0 m

c) Az övezetben építési törmeléklerakó, gyepmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.

### (2) (Má-2) természetvédelmi övezet

a) A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

### (3) (Má-3) fejlesztési övezet

a) Az övezet a települési elkerülő út nyomvonalának-, és gazdasági fejlesztések nagytávlatú helybiztosítását szolgálja.

b) A mezőgazdasági területen az általános előírások szerint elhelyezhető építmények csak közlekedési szakhatósági engedéllyel engedélyezhetők.

c) A távlati fejlesztés (Má-3) övezetében a mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények csak 10 ha feletti telekre építhetők.

d) A távlatban erdősítendő (Má-3\*) övezetben csak közműépítmény helyezhető el.

(4)<sup>32</sup> (Mk-1) kertes övezetre az általános szabályok az érvényesek

<sup>31</sup> Az országos településrendezési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kor. rendelet

<sup>32</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. július 1.

## Vízgazdálkodási területek

### 21. §

(V) Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak.

## KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 22. §

- (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt területfelhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2) Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.
- (3) Közterületen új létesítményt elhelyezni, meglévőt átépíteni a közterülethasználatra vonatkozó külön önkormányzati rendelet és jelen rendelet övezeti előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

## ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

### Régészeti értékek védelme

### 23. §

- (1)<sup>33</sup>
- (2) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében az általános szabályok alkalmazandók.
- (3) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai az általános szabályok<sup>34</sup> szerint régészeti érdekű területek.
- (4)<sup>35</sup>



### Helyi települési értékvédelem szabályozási elemei

### 24. §

- (1) A helyi védelemre javasolt épített értékek védelme külön önkormányzati rendeletben kerül szabályozásra. A helyi értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet hatálybalépéséig e rendelet függeléke szerinti építmények helyi védettsége irányadó jelleggel veendő
- (2) A helyi védettségű épületekre vonatkozó előírások:
  - a) V1 jelű épület tömege és homlokzati elemei védettek
  - b) V2 jelű épület olyan népi épület, amely a helyi építészeti örökség része
  - c) V3 jelű épület tömege védett
- (3) Az (1) a) és b) csak műszaki szükségességéből bontható, helyére kerülő épület közterületről látható része
  - a) V1 esetében az eredetivel megegyező tömeggel és homlokzati kialakítással
  - b) V3 esetében az eredetivel megegyező tömeggel alakítandó ki
- (4) A (2) b) szerinti épületek bonthatók a külön rendelet<sup>36</sup>-szabályai szerint

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

<sup>36</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

## Természetvédelem

### 25. §

(1) Természet-, és tájvédelem az (Má-2) és (Ev) övezetre vonatkozik.

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 26. §

(1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja.

a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:

állami csatornánál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min. 15 m-re, társulati csatornánál partéltől: 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min. 10 m-re,

b) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges: országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m

(3)<sup>37</sup> A közművezetékek védőtávolsága

a) az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2 - 2 m

b) a szennyvíznyomócső védőtávolsága 2 - 2 m

c) a termékvezeték védőtávolsága 5 - 5 m

d) hírközlő távvezeték védőtávolsága 1 - 1 m

e) a középnyomású gáz vezeték védőtávolsága D90 alatt 4 - 4 m, D90 felett 5 - 5 m

f) 20 kV-os légvezeték védőtávolsága

fa) belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m

fb) külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5

g) 120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m

h) távközlési tornyok magasságával azonos sugarú dőléstávolság

(4) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani, védőterület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### 27. §

(1)<sup>38</sup> Jelen renDELETEH tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a Rém Község Képviselőtestülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

a) tilalmak: helyi közút céljára történő lejegyzések

b) tilalmak: településrendezési kötelezések, amely lehet

ba) beépítési kötelezettség,

bb) helyrehozatali kötelezettség,

bc) beültetési kötelezettség.

(2) **Építési tilalom vonatkozik a következőkre:**

a) Útnyitás érdekében a Dózsa Gy. u. 70. szám alatti 77 hrsz-ú telken

b) Lezárt hulladéklerakó területén

<sup>37</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet.

Hatályos: 2016. július 1.

<sup>38</sup> Módosította a 9/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelet. hatályos: 2016. július 1.

(3) **Helyi közút céljára történő lejegyzés** a helyi közutak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.

(4) **Beültetési kötelezettségre vonatkozó előírások**

- a) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven jelölt gazdasági övezetek telekrészeire.
- b) A beültetési kötelezettséget legalább 5m-es tőtávolsággal őshonos fákkal és legalább 50%-os fedettséggel cserjékkel kell megvalósítani.
- c) A beültetési kötelezettségen belül parkoló kialakítható.
- d) A beültetési kötelezettséget a telek beépítésével egyidejűleg kell megvalósítani.

## ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

### 28. §

(1) Jelen rendelet 2008. július 1-jén lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható, ha az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(3) Hatályát veszti az összevont rendezési tervhez tartozó községrendezési előírásokról szóló 1/1981. (VI. 26.) TR-, az ezt módosító 1/1981. (XI. 25.) TR, a 3/1984. (V. 31.) TR és a 10/1991. (XII. 19.) ktr. számú rendeletek hatályukat veszítik.

(3) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **falusi turizmus építménye:** olyan szállásférőhely és a szabadidő eltöltését szolgáló építmény, amely beépített területe, tömege, anyaghasználata a hagyományos tanyaépületekkel megegyezik.
- b) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
- c) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó
- d) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)
- e) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz
- f) **kézműipari épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény
- g) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- h) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- i) **műterem:** művészeti tevékenységgel kapcsolatos kiegészítő épület
- j) **sportépítmény:** a sportolás (emberi testmozgást szolgáló építmények), amelyek területigényes szabad teret vagy zárt teret igényelnek.
- k) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda, stb.)
- l) **szabadidős építmények:** szálláshely szolgáltató, sportépítmények, vendéglátó építmények

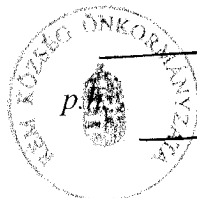
m) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.

n) **tanyaudvar:** mező-, vagy erdőgazdasági területen lakóházhoz és gazdasági épületekhez tartalmazó tartozó „kivett” vagy „udvar” nyilvántartású földrészlet.

*Papp Imréné*  
**Papp Imréné**  
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2016.VI.29.



*Papay László*  
**Papay László**  
jegyző

*Papay László*  
**Papay László**  
jegyző