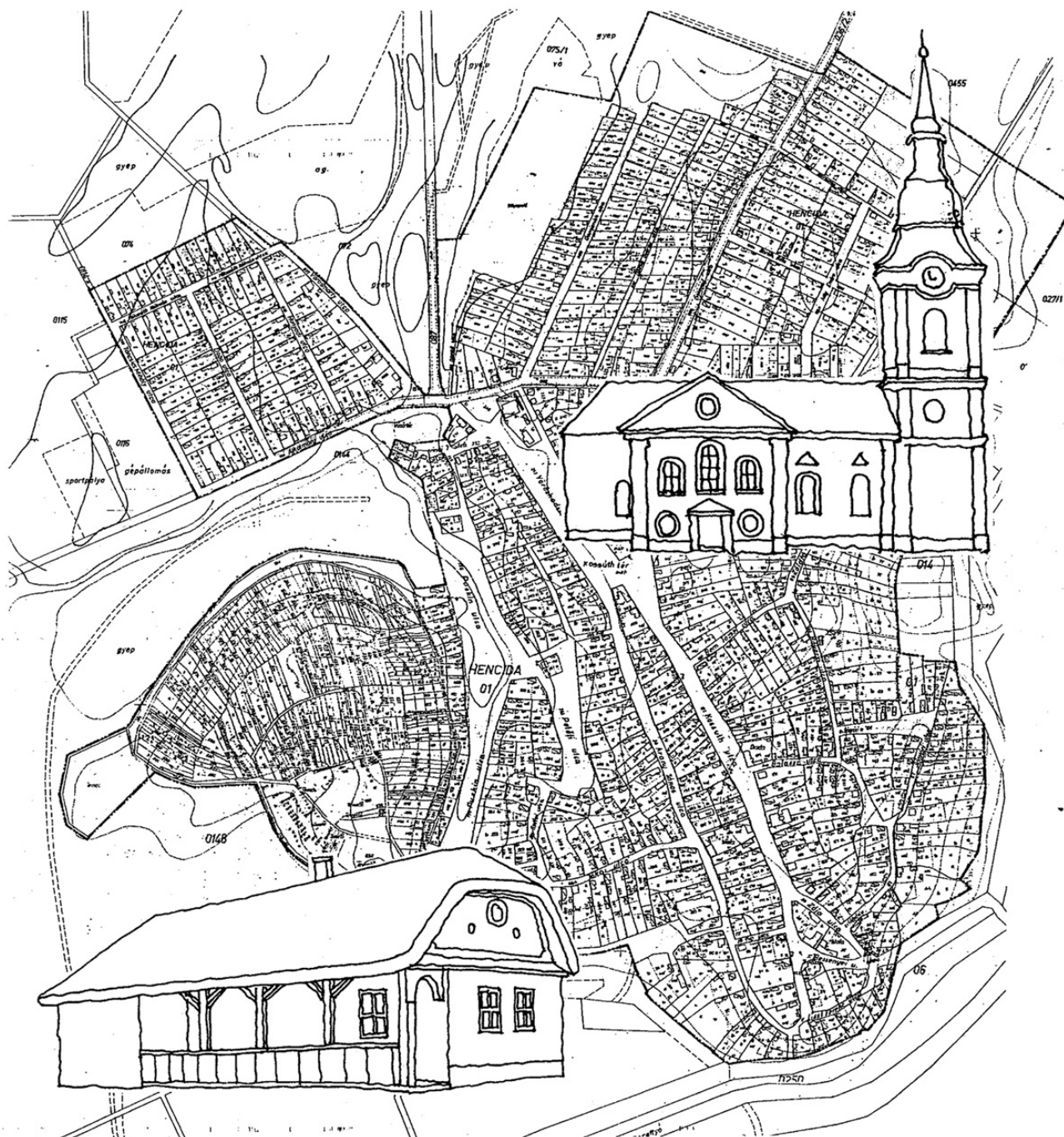


# HENCIDA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA SZABÁLYOZÁSI TERVE

- 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁS -

M4 GYORSFORGALMI ÚT BERETTYÓÚJFALU-NAGYKEREKI KÖZÖTTI SZAKASZ  
LÉTESÍTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN MEGHOZOTT MÓDOSÍTÁSOKKAL  
EGYBESZERKESZTETT, JÓVÁHAGYOTT DUKUMENTÁCIÓ





**CÍVISTERV**  
**VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA**  
**BETÉTI TÁRSASÁG**

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8. sz.  
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv @ civisterv.hu

# HENCIDA KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2010. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

( M4 GYORSFORGALMI ÚT BERETTYÓÚJFALU-NAGYKEREKEI KÖZÖTTI SZAKASZ  
LÉTESÍTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN )

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT-1-09-0016/2006.

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László  
kert- és tájtervező  
TK-09-0583/06

Környezetvédelmi tervező:

Lévai Béla  
HBM MK 09-0036

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre  
K1d-1(11)/09-0057

Vízi közmű tervező:

Szabó Lóránt  
TRv-T-(13)/09-0408

Energia közmű tervező:

Szabó Lóránt  
TRe-T-(13)/09-0408

D e b r e c e n, 2011. augusztus

/ Zsemberi István /  
Ügyvezető

***Hencida község Önkormányzatának  
10/2004 (X.12) sz. rendelettel jóváhagyott, 16/2011.(VIII.30.)sz. rendelettel  
módosított Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetben.***

Hencida Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 5.§. (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítész,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,  
Hajdú-Bihar megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,  
Nemzeti Hírközlési Hatóság Észak-alföldi Regionális Igazgatósága  
Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság,  
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
HM Honvéd Vezérkar Hadműveleti és Kiképzési Csoportfőnökség,  
Közlekedési Hatóság Légitörzsközi Igazgatóság

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 9.§. (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,  
az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§. (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró Berettyóújfalu Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével  
a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

# HENCIDA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## *A rendelet hatálya*

### *1.§.*

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a város helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.
- |                              |   |                              |             |
|------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| 1.sz. melléklet              | Sz-1 <sup>m</sup>   | Külterület szabályozási terv | M= 1:10 000 |
| 2. sz. melléklet             | Sz-2  | Belterület szabályozási terv | M= 1: 2 880 |
| <sup>1</sup> 3.sz. melléklet | A <sub>z</sub> Ökológiai hálózati térségi övezeteinek lehatárolás A/3 |                              |             |
| 4. sz. melléklet             | A Hész alkalmazásával kapcsolatos fogalmak                            |                              |             |
- (5) A szabályozási tervlapokon kötelezően betartandó jelölések, szabályozási elemek.
- Építési övezet jele
  - Beépítési mód
  - Építménymagasság
  - Beépítettség maximális mértéke
  - Kialakítható legkisebb telekterületméret
  - Szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
  - Építési övezet határa
  - Építési vonal
  - Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
  - Szabályozási szélesség
  - Védőtávolság
- (6) A szabályozási tervlapokon, a kötelező elemeken kívül alaptérképi vonalak találhatók.

---

<sup>1</sup> Kiegészítés a 16/2011.(VIII.30.) önk. rendelet alapján

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

### 2.§.

- (1) A község igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

#### Beépítésre szánt területek:

L	lakóterületek
V	vegyes területek
G	gazdasági területek
K	különleges területek

#### Beépítésre nem szánt területek:

KÖ	közlekedési területek
Z	zöldterületek
E	erdő területek
M	mezőgazdasági területek
V	vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

### ***A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai***

### 3.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoporthoz újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.

- (3) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható.
- (4) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, (de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb, de legalább az övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (5) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

### ***Építési telkek beépítésének általános előírásai***

#### ***4.§.***

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
  - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
  - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.



- (4) Az előkert méretét (3,0 m - 5,0 m vagy 0,0 m) a szabályozási terv 5. számú melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével, három kategóriában.

b) Előkert nélküli beépítés

c) Választható (előkerttel vagy előkert nélkül) beépítés

d) Előkertes beépítés.

(Az előkertek mérete az utcában jellemzően kialakult állapot figyelembevételével 3, 0-vagy 5, 0 méter.

- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

- (6) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:

a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára kell elhelyezni.

b) Az Lf, lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.

Ez alól kivételt képeznek az utcavonalon helyi hagyományoknak megfelelően, a lakóépületek mellett elhelyezett gazdasági épületek, melyek a kerítéssel egybeépítve, az építési oldallal szemben lévő telek oldalhatárától legalább 2,0 m-re is elhelyezhetők. Az épület hosszúsága, az utcával párhuzamosan legfeljebb 6,0 m lehet.

Ezen épület funkciója a lakóépület kiegészítő helyiségein és a hagyományosan kialakult mezőgazdasági terménytárolón kívül, gépkocsi tároló is lehet, de annak bejárata az utcafronton nem nyílhat. Az épület funkciója – külső megközelítésű – üzlet is lehet.

Az épület csak nyeregtetővel fedhető, melynek héjalása a lakóépületével meg kell, hogy egyezzen.

Az épület utcai felőli homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

A lakóépület és az így kialakított „második” épület között legalább 4,0 m-es távolságot kell kialakítani kocsibejáró részére. épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

- c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők.
- d) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- e) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.
- f) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.

### ***Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.***

#### ***5.§.***

#### **2.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek beépítése:**

- a) A Lakóövezetbe (Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.
- aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- ab) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
- ac) hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.
- ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.



## ***Az övezetekre vonatkozó általános előírások.***

### ***6/A.§.***

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (3) A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
  - (a) földszintes épület tető héjazatául cserép, pala, nád vagy zsindegy alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit. Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20%-át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémllemezzel történő fedése megengedett.
  - (b) Az emeletes vagy a 6,0 m építménymagasságot meghaladó épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, 25°-45° közötti dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható.
- (4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáronálló beépítést enged meg, saroktelkek, vagy a 18 méter eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert mélység biztosításával.
- (5) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
  - a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
  - b) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.
  - c) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

<sup>2</sup>*A térségi övezetek kijelöléséből adódó, kiegészítő előírások.*  
**6/B.§.**

- (1) *Az országos – és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, a Héscs. 3. sz. melléklete tartalmazza. Vonatkozó általános előírásait az Országos területrendezési terv tartalmazza.*
- (2) *A település igazgatási területét érintő térségi övezetek és kiegészítő helyi előírásai:*
- a) *A magterület térségi övezetében*
- a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési módot kell alkalmazni, a tájra jellemző építészeti hagyományoknak megfelelő módon kell az építményeket kialakítani.*
- Ennek értelmében:*
- Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított, olyan mezőgazdasági építmények helyezhetők el, melyek épülettömegükben az Alföldi mezőgazdasági tájra jellemző alacsony, hosszú, viszonylag meredek héjazatú épületek képét tükrözik vissza.*
- Az épületek homlokzati képében a fehér meszelt falazat és a héjazat aránya 1:1,8-2, míg az épületek hossza a magasságukhoz mintegy 3-5:1 arányú.*
- A héjazat anyaga égetett cserép vagy nád lehet.*
- Az épületek szélességi méretei elérhetik a 10m-t, hosszúságuk az 50m-t.*
- Az épületek nyílászárói jellemzően kis felületűek, a légszere és a közlekedés céljaira funkcionálisak.*
- A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a tervezés, mind pedig a megvalósítás során kiemelten kell érvényesíteni.*
  - Az övezetben gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.*
- b) *Az ökológiai folyosó és puffterület térségi övezetében az OTTr általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.*
- c) *A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület térségi övezetében a magterületre meghatározott épület elhelyezési és kiegészítő építészeti szabályokat is be kell tartani. Tájképet zavaró építménynek nevezhető és nem helyezhető el azok az épületek, melyek a táj alapvetően hagyományos jellegével szemben erősen modern, technokrata karaktereket hordoznak, a hagyományokkal teli tájból erőteljesen kiemelkednek.*
- d) *Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében az OTTr általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.*
- e) *A Rendszeresen belvízjárta terület térségi övezetében az OTTr általános előírásain kívül, kiegészítő helyi előírások nincsenek.*

<sup>2</sup> Kiegészítés a 16/2011.(VIII.30.) önk. rendelet alapján

# AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## I. LAKÓTERÜLETEK

### *A lakóterületek tagozódása*

#### *7.§.*

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-1 Falusias lakóterület (karaktervédett)

Lf-2 Falusias lakóterület (általános)

### *A lakóterületekre vonatkozó általános előírások.*

#### *8.§.*

- (1) A közterület felől minden önálló lakótelek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az oldalkertek minimális méretét jelen szabályzat építési övezetenként, eltérő módon határozza meg.
- (3) Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható minimális telekterületet jelenti.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (5) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el. A mező és erdőgazdasági építmények építménymagassága, az övezetben elhelyezhető más építményekre előírtaktól eltérően azoknál magasabb, maximum 7,5 m is lehet.

**Lf-1 építési övezet**  
**Falusias (karaktervédett) lakóterület**  
**9.§.**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1 -el jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,0 m-es építménymagasságú épületek, elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak
- figyelembevételével:
- Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény

Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel.

- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló	Lf-1	800	14	50	30	<4,0

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

- (5) Az újonnan épülő épületek környezetbe illesztése, a meglévő épületek védett településképhez igazodó felújítása- átalakítása érdekében az övezetben a következő előírásokat is be kell tartani:
- a) A rendeltetési egységeket magában foglaló épületet (hagyományos megfogalmazással főépületet) utcára merőleges tetőgerinccel kell építeni. A rendeltetési egység egyéb kiszolgáló funkcióinak (nyári konyha, tároló, állattartó épület, garázs) helyet adó épületeket a fő rendeltetési egységnek helyet adó épület mögött kell elhelyezni, azzal azonos építési oldalon. Ez alól kivételt jelentenek, a jelen rendelet 4.§. (6) b. pontja értelmében és az ott rögzített szabályoknak megfelelően elhelyezhető utcavonalon álló hagyományos tároló épületek, melyek tetőidoma az utcával párhuzamosan is építhető.
  - b) Az engedélyezési tervdokumentációhoz a szomszédos épületeket is feltüntető utcaképet is csatolni kell.
  - c) A előkertek mérete a védett településrészen kialakultakhoz igazodóan 0,0 – vagy 3,0 méter.
  - d) Az utcafronti épület padlómagassága legfeljebb 0,45 m lehet.
  - e) Az utcai kerítések elsődleges anyagaként fémeket használni nem szabad. A kerítések anyaga, megjelenése igazodjon az utcában jellemző, történelmileg kialakult formához.
  - f) Az új épületek arányrendszerét a területen lévő védett épületek jellemző arányrendszeréhez kell igazítani. Az utcai nyílászárók arányát, a védett területen lévő épületekhez igazodva kell kialakítani. Tetőtérbeépítés esetén az utcai homlokzatokon álló tetőablak nem tervezhető. Az ereszt és oromdeszkázatot 30- 50 cm szélességgel készíten kell.
- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**Lf-2 építési övezet**  
**Falusias (általános) lakóterület**  
**10.§.**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-2 -el jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
  - Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkert, vagy előkert nélküli beépítéssel.
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max. építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélyisége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló	Lf-2	600	16	40	30	<4,5

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

## II. V E G Y E S   T E R Ü L E T E K

### *Általános előírások*

#### *11.§.*

- (1) Hencida területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

Vt-1 Településközpont vegyes terület - történeti településrészén.

Vt-2 Településközpont vegyes terület - általános

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:
- a) A telken belül, az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.
  - b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,45-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
  - c) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.
  - d) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

### *Vt-1 építési övezet*

#### *Településközpont vegyes terület*

#### *12.§.*

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület



- Igazgatási épület
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- (3) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron álló*	Vt-1	700	16	40	40	4,5
Oldalhatáron álló*	Vt-2	700	16	40	50	4,0-6,0 ***

\* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

\*\*\* A 4,5 m minimális építménymagasság csak az utcafronti építmény esetében, az utcavonaltól számított 8 méter mélységig kötelező.

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesztettséggel kell ellátni.

### III. G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K

#### *Általános előírások*

#### **13.§.**

- (1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gip: Ipari gazdasági terület

Gmg: Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület  
került kijelölésre.

- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 4.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
- b) A beépítési mód szabadonálló.
- c) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

#### ***„Gksz-1” építési övezet***

#### ***Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület***

#### **14.§.**

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tűzéptelep, raktáráruházak, stb. ) elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - Igazgatási és iroda épület
  - Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
  - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Egyéb közösségi szórakoztató épület.

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gksz-1	1000	25	50	30	<6,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

**„Gip-1” építési övezet  
ipari terület  
15.§.**

- (1) Az övezet a lakóterületek gazdasági célú ipari építmények, elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben csak a szomszédos lakóterületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek					Előírt max homlokzat magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gip	1000	20	30	<6,0

- (5) A telek minimális zöldterületi fedettsége 30 %.
- (6) A (3) bekezdésnek megfelelően a meglévő ipari területeken kívül újabb lakóterületek közé ékelődő ipari gazdasági területek nem alakíthatók ki. A meglévő telek rendezése, megosztása során a kialakuló telek méreteit jelen szabályzat előírásait alapul véve kell meghatározni.

- (7) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, a közmű építmények kivételével, csak az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

**„Gmg” építési övezet**  
**(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület**  
**16.§.**

- (1) Az övezetbe a 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. Az övezetben a gazdasági tevékenység építményein kívül, ha azt más szakhatósági előírások egyébként nem tiltják, elhelyezhetők a tulajdonos, a dolgozók számára szolgáló lakások is.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek				Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	Gmg	1000	40	<6,0

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építtető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.
- (4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága meghaladhatja az előírtakat, de maximum 25 m magasságig.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pince és pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül, pinceszint nem építhető.
- (6) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, a közmű építmények kivételével, csak az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

## IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **17.§.**

- (1) A város területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.§. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Ksp Sportolási célú terület

Ktem Temető terület (kegyeleti parkok, emlékparkok területe)

Kvad Vadgazdálkodási célú Különleges terület

Kem Egészségmegőrző intézmény Különleges területe

Kpih Pihenés, szabadidő eltöltés különleges területe

### ***„Ksp” építési övezet Sportolási célú terület***

#### **18.§.**

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet a verseny- és szabadidő sport és kiszolgáló létesítményeinek helyszíne.
- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket önkormányzati szakmai tervtanácson kell bemutatni.
- (3)
- a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
  - c) A telekterület „K” kialakult.
  - d) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

**„Ktem” építési övezet**  
**Temető területe**  
**19.§.**

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
  - e) Az alakítható legkisebb telekterület „kialakult” m<sup>2</sup>.
  - f) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.  
A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

**„Kvad” jelű övezet**  
**Vadgazdálkodási célú különleges terület**  
**20.§.**

- (1) Az övezet, mint beépítésre szánt terület, a Kismarjai út- és a Bojti út találkozásánál kialakult, és a jövőben tovább fejlődő vadgazdálkodási célokat szolgáló, különleges adottságú és elvárásokat igénylő terület szabályozása céljából került kijelölésre.
- (2) A övezetben a területen honos állatfajok szaporítása, előnevelése, gondozása, bemutatása történhet. Elhelyezhető továbbá idegenforgalmi hasznosítású létesítmények: szálláshely-szolgáltató, vendéglátó és kereskedelmi építmények, sportolási, pihenési célú építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltetők számára szolgáló lakások, a létesítmény működéséhez szükséges kiszolgáló létesítmények (tároló épületek, garázsok, raktárak, porta, irodaépület, stb.)  
Elhelyezhetők továbbá a fenti funkciókat nem zavaró, a vadgazdálkodással összefüggő gazdasági tevékenységi célú építmények is.
- (3) A terület működése, korszerűsítése, bővítése csak környezeti hatásvizsgálat elvégzése esetén lehetséges, a szabályozási terv előírásaival összhangban.

- (4) Az övezetben alakítható legkisebb telek területe 1 ha. A telek legnagyobb megengedett beépíthetősége 20 %. Az legnagyobb megengedett építménymagasság 6,0 amely alól kivételt képeznek a kilátó, vadászles, célú , és egyéb technológiai célú építmények.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (6) A biztosítandó legkisebb zöldfelület, a be nem épített terület 50 %-a.

**„Kem” jelű övezet**  
**Egészségmegőrző intézmény célját szolgáló különleges terület**  
**21.§.**

- (1) Az övezet, mint beépítésre szánt terület, a közigazgatási terület déli szélén, a Bojti út mellett került kijelölésre, az egészségügyi utógondozó területének felhasználásával kialakítani tervezett új, „Egészségmegőrző életmód központ” létesítményének elhelyezésére, szabályozására.
- (2) Az övezetben az egészségmegőrzéssel, gyógyítással kapcsolatos építmények, lakások, lakóépületek, igazgatási- oktatási és szálláshelyeket magában foglaló épületek, valamint az ezek működtetéséhez szükséges kiszolgáló, tároló és gazdasági építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők ezeken kívül az itt lakók számára munkahelyet adó, az egészségügyi és lakó funkciókat nem zavaró egyéb gazdasági tevékenységeknek helyet adó épületek is.
- (3) A legkisebb alakítható telekterület 1 hektár. A telek legnagyobb megengedett beépíthetősége 30 %. A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni, tájba illeszkedő építészeti kialakítással, anyaghasználattal és színvilággal.
- (4) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. (A keletkező szennyvizek zárt tározóban való elhelyezése és időszakos elszállítása, vagy helyi tisztító berendezés kiépítése megengedett)
- (5) A biztosítandó legkisebb zöldfelület, a be nem épített terület 50 %- a.

**„Kpih” Liget- Rekreatációs terület**  
**építési övezet**

**22.§.**

- (1) Az övezetbe az SZ-2 jelű tervlapon jelzett területek tartoznak.
- (2) A rekreációs terület elsősorban passzív, kis térigényű pihenést, szórakozást és kulturális funkciókat magába foglaló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.



- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.  
 b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.  
 c) Az alakítható legkisebb telekterület „kialakult” m<sup>2</sup>.  
 d) A létesíthető maximális építménymagasság 6,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül, a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül pinceszint nem építhető.
- (5) A telek területének min. 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

## V . K Ö Z L E K E D É S I T E R Ü L E T E K

### *A közlekedési területek általános előírásai.*

#### **23.§.**

- (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, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

<sup>3</sup>GYORSFORGALMI ÚT „X” m\*

- M4 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala

*\*A gyorsforgalmi utat, kiegészítő közlekedési területeit (csomópont, pihenőhely, felüljárók, csatlakozó párhuzamos mezőgazdasági utak) területét a szabályozási terv tünteti fel. A szükséges telekalakítás ennek megfelelően történhet.*

*Az út tengelyétől számított 100-100 méteres védőtávolság biztosítandó, a közúti közlekedésről szóló 1988.évi I. törvény 42/a §. előírásaiban foglalt, ill. egyéb hatályos rendeletekben meghatározott korlátozásokkal.*

<sup>3</sup> Kiegészítés a 16/2011.(VIII.30.) önk. rendelet alapján

*A gyorsforgalmi út megvalósulásáig az út tengelyétől mért 250- 250 méteres területsávra a 2003. évi CXXVIII. tv. 17.§ (1) pontjában (ill. a mindenkor hatályos jogszabályokban) foglalt korlátozásokat is érvényesíteni kell.*

#### ORSZÁGOS MELLÉKÚT 30 m

- 4812 sz. út (külterületi szakasza)
- 4813 sz. út (külterületi szakasza)
- Bojti út (külterületi szakasza)
- Konyári út kiépíteni tervezett külterületi szakasza

#### ORSZÁGOS MELLÉKÚT

- Alkotmány- Akácos- Damjanich utca, meglévő- megmaradó szélességgel a mellékelt mintakeresztszelvénynek megfelelően
- Vöröshadsereg, Kossuth - Bessenyei utca, meglévő- megmaradó szélességgel a mellékelt mintakeresztszelvénynek megfelelően

#### HELYI GYŰJTŐÚT

- Akácos utca Csokonai utcától keleti irányban lévő szakasza meglévő- megmaradó szélességgel a mellékelt mintakeresztszelvénynek megfelelően

Külterületi fő dűlőutak esetén	14 m
Kiszolgáló utak esetén	12 m
Kerékpárút esetén	3 m

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló :
- közlekedési létesítmények
  - közművek és hírközlési létesítmények

## VI. ZÖLDTERÜLETEK

### *Általános előírások*

#### **24.§.**

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

„Z” Közpark

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

***Z övezet***  
***Közparkok területe***  
***25.§.***

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
  - a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.
  - vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
  - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhető el.
- (5) Díszparkokban csak köztárgyak helyezhetők el.

## VII. ERDŐ TERÜLETEK

***Általános előírások***  
***26.§.***

- (1) A község igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
    - Ev    védelmi célú erdő
    - Ee    általános egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő
    - Eg    gazdasági célú erdő
- övezetek kerültek megkülönböztetésre.

***„Ev” övezet***  
***Védelmi rendeltetésű erdők***  
***27.§.***

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

**„Ee” övezet**  
**Általános egészségügyi-szociális, turisztikai erdők**  
**28.§.**

- (1) A 10 ha nagyságot meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**„Eg” övezet**  
**Gazdasági erdők**  
**29.§.**

- (1) Az erdő területén, a 10 ha nagyságot meghaladó nagyságú telken, a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.

## VIII. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

**Általános előírások**  
**30.§.**

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

Mk	kertgazdálkodásra szolgáló terület
Msz	többségében szántó művelésű terület
Mgy	többségében gyepterület, legelő művelésű terület
Me	általános mezőgazdasági terület, javasolt erdőtelepítéssel

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

**„Mk” övezet**  
**Kertgazdálkodásra szolgáló terület**  
**31.§.**

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház ( a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

**„Msz-1” övezet**  
**Mezőgazdasági terület jellemzően szántó műveléssel**  
**32.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és 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, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként 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 29.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10000 m<sup>2</sup> (1,0 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.

(4) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:

a) A szükséges közműellátás biztosítása:

- Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
- Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
- A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton

a) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.

b) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.

**„Msz-2” övezet**  
**„Vízjárta” Mezőgazdasági terület jellemzően szántó műveléssel**  
**33.§.**

- (1) Az övezetbe a Berettyó folyó belterülettel határos szakaszának déli oldalán lévő azon árvíz ellen védtelen mezőgazdasági területek tartoznak, melyeket áradáskor gyakorta borít víz.
- (2) Az övezetben az árvízvédelemmel, vízgazdálkodással kapcsolatos és közmű építményeken kívül, más építmény nem helyezhető el.

**„Mgy” övezet**  
**Mezőgazdasági terület jellemzően legelő-gyep műveléssel**  
**34.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és 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 helyezhető el.
- (3) Épületeket jelen előírás 29.§.(3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el. Az épületek, tömbösített formában helyezendőek el.

(4) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:

- a) A szükséges közműellátás biztosítása:
  - Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
  - Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
  - A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.
- b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton
- c) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.
- d) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.

**„Me” övezet**  
***Általános mezőgazdasági terület, javasolt erdőtelepítéssel.***  
**35.§.**

- (1) Az övezetbe azon külterületi általános mezőgazdasági területek tartoznak, melyek erdősítése a terület földminőségi adottságain kívül, a meglévő és tervezett erdők egybefüggővé tétele miatt is kívánatos lenne.
- (2) Az övezetben a terület mezőgazdasági, vagy erdőgazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni. A mező- és erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.

## IX. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

***V-1és V-2 övezetek***  
***Vízgazdálkodási területek***  
**36.§.**

- (1) VT-1 -jelű övezetbe tartozik a Berettyó folyó, annak partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával.



- 2) VT-2 övezetbe tartoznak a víztározók, halastavak területi. Területükön, partjaikon a vízisport, sporthorgászás célját szolgáló építmények, magán és közösségi létesítmények helyezhetők el. Az épületeket környezetbe illő megjelenéssel, legfeljebb 4,0 építménymagassággal lehet elhelyezni, a teljes vízgazdálkodási terület legfeljebb 2 %-os beépítettsége mellett. A meglévő területet telkekre bontani nem lehet, azt egységében kell megőrizni. Közösségi ellátó létesítmény elhelyezése esetén legalább részleges közművesítést kell kiépíteni. A keletkező szennyvizet zárt szennyvíztározóban kell tárolni, és rendszeresen elszállítani. Felszín alatti építmények, a közmű építményeken kívül az övezetben nem helyezhetők el.
- 3) VT-3 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

## X. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

### *Az épített környezet védelme* **37.§.**

- (1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

a) A település műemléki védelem alatt álló épülete:

- Református templom

- (2) Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:

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

A Helyi értékvédelmi szabályozás két önálló rendeletből áll:

- 1.) Az építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai.
- 2.) Helyi területi és egyedi védelem. (Részletes épületenként előírások.)

## X I . É P Í T É S I K O R L Á T O Z Á S O K , T I L A L M A K , S A J Á T O S J O G I N T É Z M É N Y E K

### 38.§.

- (1) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. előírásait kell alapul venni.
- (3) Telken belüli ökológiai zölddel érintett telek:  
A belterület déli szélén, a Berettyó folyóra lenyúló telekvégek szabályozási terven jelölt részei. A védelmi terület a lakótelek része. A telek beépítettségének számításakor figyelembe vehető. A védelmi területen belül épületek nem helyezhetők el, a területet csak szőlő- gyümölcs és kertművelésre szabad használni.
- (4) A településszerkezeti védelemre és a településkarakter védelemre jelölt terület telkeinek részletesebb építési feltételeit korlátait, támogatási-és megvalósítási formáit a Helyi Értékvédelmi Rendelet szabályozza.

## X I I . Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

### 39.§.

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) kihirdetése napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

#### **Hatálybalépések:**

- Az 10/2004.(X.12.) sz önkormányzati rendelet 2004. október 13. napján lépett hatályba
- A 16/2011.(VIII.30.) sz. önkormányzati rendelet 2011. október 01. napján lép hatályba

**Egységes szerkezetbe foglalva: 2011. október 01.**

Hencida, 2011. október. 01.

**Szémán László**  
polgármester

**dr. Barcsai Sándor**  
jegyző

*A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS FOGALMAK*

(1) A helyi építési szabályzatban szereplő beépítési módok értelmezése:

a) Szabadonálló beépítés:

A saját telken előírt elő-, oldal-, és hátsókert által határolt építési helyet, minden oldalról a telek beépítetlen része veszi körül.

b) Oldalhatáronálló beépítés:

A saját telken előírt építési hely, a telek egyik oldalhatárán a szomszédos telek oldalhatárával közvetlenül érintkezik. Az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,0 - 1,0 m közötti távolságra kell elhelyezni.

Ez alól kivételt képez:

- Ha az építési oldalon a telek túlságosan tompa, vagy hegyes szögű (  $90^\circ$ -tól  $20^\circ$ -al kisebb, vagy nagyobb szöget bezáró) Ezen esetben az oldalhatáron való építés 0,5- 3,0 m közötti telekhatártól való, változó távolságú beépítést is jelenthet.

(2) A melléképület fogalom értelmezése a helyi rendeletben.

A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magában foglaló önálló épület.