

**Kökény Községi Önkormányzat 7/2016. (VII.25.), a 2/2015. (I.26.) és az 1/2019. (I.28.) módosító
önkormányzati rendeleteivel módosított Kökény Község Önkormányzati Képviselőtestülete
10/2012. (XI. 30.) rendelete**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
(egységes szerkezetben)**

Kökény község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya Kökény község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) ¹A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, felhasználni, építési tevékenységet végezni, valamint arra hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.
- (3) ²A rendelet az 1. számú melléklettel együtt érvényes.

Terület-felhasználás³

2. §

- (1) ⁴Az igazgatási területen az alábbi megnevezésű és jelű terület-felhasználási egységek találhatók:

1. beépítésre szánt területek:	
1.1. lakóterületek	L
1.2. településközponti vegyes területek	Vt
1.3. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Gksz
1.4. különleges területek	K
2. beépítésre nem szánt területek:	
2.1. közlekedési területek	Kö
2.2. zöldterületek	Z
2.3. erdőterületek	E
2.4. mezőgazdasági területek	M
2.5. vízgazdálkodási területek	V

Beépítésre szánt területek

3. §

- (1) ⁵
- (2) ⁶
- (3) ⁷Terepszint alatti építmények (pincék) közterületek, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. A pincékkel érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.

¹ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

² Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

³ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

⁴ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

⁵ Hatályon kívül helyezte Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

⁶ Hatályon kívül helyezte Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

⁷ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

- (4) Új építési telket akkor lehet beépíteni, ha a telek legalább részlegesen közművesített.
 (5) ⁸

Lakóterületek (L)⁹

4. §

A lakóterületen a következő terület található:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. falusias lakóterület | Lf |
| 2. kertvárosias lakóterület | Lke |

Falusias lakóterület (Lf)

5. §

- (1) A területen az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, nem helyezhető el azonban üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A területen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre vonatkozó további szabályok:
 - a.) Gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek területének 15 %-ánál, illetve – ott, ahol a szabályozási tervlap meghatározza a telek beépíthető sávját – e sáv területének 15 %-át. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéket.
 - b.) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
- (3) Az övezet lakótelkeit legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (4) ¹⁰A terület építési övezeteit, valamint az azokra vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legkisebb zöldterület	legnagyobb épület magassága*
		m ²	m	%	%	m
Lf1	K, O	K	K (16,0)	30	40	4,5
Lf2	K, O	700	K (18,0)	30	40	4,5
Lf3	K, O	900	K (18,0)	30	40	4,5

Kertvárosias lakóterület (Lke)

6. §

- (1) A területen az OTÉK 13. § (1), (2) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, nem helyezhető el azonban üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legkisebb zöldterület	legnagyobb épület magassága
		m ²	m	%	%	m
Lke1	K, O	900	K (16,0)	30	40	6,0
Lke2	O	800	16,0	30	40	4,5

⁸ Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont a) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

⁹ Módosította Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹⁰ Módosította Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

Lke3	SZ	900	20,0	30	40	6,0
-------------	-----------	------------	-------------	-----------	-----------	------------

(3) ¹¹

Különleges területek (K)

7. §

- (1) A különleges területbe az OTÉK 24. § szerinti területek tartoznak.
- (2) ¹²A község szabályozási tervében négy különleges terület szerepel: a temető területe (Kt), a hulladékkezelő területe (Kh), a tervbe vett nyugdíjasház (Kn), a sportpálya (Ks), valamint a gyökérvízszennyvíztisztítás területe (Ksze), melyek telekalakítási és beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	legkisebb zöldterület	legnagyobb épület-magassága
		m ²	m	%	%	m
Kt	SZ	-	-	5	40	4,5
Kh	SZ	-	-	30	20	18
Kh1	SZ	-	-	10	20	18
Ks	SZ	-	-	5	70	4,5
Ksze	SZ	-	-	5	80	4,5

- (3) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el, kegyeletet sértő tevékenység nem folytatható.
- (4) A temető esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság harangláb, harangtorony építéskor legfeljebb 10 m is lehet.
- (5) ¹³

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

8. §

- (1) A község területén lévő gazdasági területek az OTÉK 19. § (1) (2) bekezdés szerinti épületek és létesítmények elhelyezését szolgálják.
- (2) Az övezet telekalakítási és építési szabályait az alábbi táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	legkisebb zöldterület	legnagyobb épület magassága
		m ²	m	%	%	m
Gksz	SZ	1500	25	30	25	18

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közmű terület (Kö)

¹¹ Hatályon kívül helyezte Kőkény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹² Módosította Kőkény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹³ Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont b) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

9. §

- (1)¹⁴E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

A területen az alábbi közlekedési területek különböztetendők meg:

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. országos főút | KöU1 |
| 2. helyi gyűjtőút | KöU2 |
| 3. kiszolgáló út | KöU3 |

- (2) Az egyes közlekedőterületek előírt szabályozási szélességei az alábbiak:

Az út típusa	Szabályozási szélesség	
	Külterületen	Belterületen
KöU1 (országos főút)	40 m (K)	-
KöU2 (helyi gyűjtőút)	-	22 m (K)
KöU3 (kiszolgálóút)	-	10 m (K)

- (3)A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Külterületi dűlőutak esetében a szabályozási szélesség 8 méter.

- (4)¹⁵

Erdőterület (E)

10. §

- (1)¹⁶E terület felhasználási egységbe az erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak. A terület az alábbi övezetekre oszlik:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 1. gazdasági célú erdőterület | Eg |
| 2. védett, ill. védő erdőterület | Ev |

- (2)¹⁷

Vízgazdálkodási terület (V)

11. §

- (1) E terület-felhasználási egységben az OTÉK 30. § (2) bekezdése és a parti sávok, vízjárta területek, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.

- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

- (3)¹⁸A vízfolyások mentén a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására mindkét parton a partéltől számított kezelési területet kell biztosítani.

- (4)¹⁹

- (5) Vízi munka elvégzéséhez illetve vízi létesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemelési engedély) vízjogi engedély szükséges a vonatkozó jogszabályok alapján.

¹⁴ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont c) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

¹⁶ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹⁸ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

Mezőgazdasági terület (M)

12. §

- (1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja.
- (2) ²⁰
- (3) ²¹A mezőgazdasági terület a következő területekre tagolódik:
1. általános mezőgazdasági terület **Má**
 2. kertes mezőgazdasági terület **Mk**
- (4) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület.
- a.) ²²A kertterületen állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
- b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:
- A kertterületen csak 900 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy azzal egyenértékű magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 14m.
 - Az övezetben telekegyesítés csak az övezetre előírt legkisebb telekterület elérése érdekében engedélyezhető.
 - A földrészleteken egy, a 3 % beépítettséget meg nem haladó alapterületű, szabadon álló, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel egy tömegben helyezhető el. A beépítettség nem haladhatja meg a 90 m²-t.
 - Az előkert mélysége minimálisan 8 m, a hátsókert legkisebb mérete 6 méter lehet. -A telkeken garázs nem létesíthető.
- c.) A gazdasági épület előírásai:²³
- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.
 - A gazdasági épület²⁴, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú²⁵ lehet. ²⁶
- d.) Pince, kerítés, támfal:²⁷
- A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.
 - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani.
- (5) Az Mg jelű rét-és legelőterületen a kialakítható legkisebb földrészlet nem lehet kisebb 1500m²-nél. A területen csak az ott folyó gazdálkodással összefüggő, ²⁸szabadon álló épületek helyezhetők el, legfeljebb 3% beépítettséggel.

²⁰ Hatályon kívül helyezte Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

²¹ Módosította Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

²² Módosította Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

²³ Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 1/2018. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont d) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

²⁴ Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 1/2018. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont d) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

²⁵ Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 1/2018. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont d) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

²⁶ Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 1/2018. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont d) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

²⁷ Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 1/2018. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont e) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

²⁸ Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 1/2018. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont f) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

- (6) Az OTÉK által értelmezett módon az Má jelű általános mezőgazdasági területen birtokközpontok helyezhetők el, melyek beépítettsége a birtoktest teljes területének 3 %-át nem haladhatja meg. A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 45%-os lehet.

Zöldterületek

13. §

A területen az OTÉK 27. § (4) bekezdése szerinti építmények, illetve épületek helyezhetőek el, legfeljebb 4,5 méter építménymagassággal és legfeljebb 2 % beépítettséggel.

Építészeti értékek védelme

14. §

- (1) ²⁹A településen található országos, illetve helyi védelem alá vont épületek, épületegyüttesek és építmények listáját e rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.
- (2) ³⁰
- (3) ³¹

Régészeti emlékek védelme

15. §

- (1) A település közigazgatási területén található régészeti érdekű területeket a rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.
- (2) ³²Régészeti érdekű területet érintő minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak a 2001. évi LXIV. Törvény rendelkezései szerint lehet végezni.
- (3) ³³

Környezetvédelem

16. §

- (1) Általános követelmények:

- a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- c) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

²⁹ Módosította Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

³⁰ Hatályon kívül helyezte Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

³¹ Hatályon kívül helyezte Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

³² Módosította Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

³³ Hatályon kívül helyezte Kőköny Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

- d) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
 - e) A környezeti állapotot jelentősen terhelő tevékenységek üzemeltetői számára – különös tekintettel a vízminőségi kárelhárításra kötelezett üzemekre - üzemelés-technológiai terv készítése kötelező. Az üzemelés-technológiai terv készítése kötelezettség alá tartozó tevékenységeket, illetve üzemeltetőket a jogszabályok jelölik meg, illetve az önálló települési környezetvédelmi program keretében kell kijelölni.
 - f) A telkek területeinek – az övezeti előírásokban – meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.
 - g) ³⁴
- (2) Környezetterhelési határértékek
- a) ³⁵ Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
 - b.) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértékeket.
 - c.) Zajterhelési határértéket külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Ennek elkészítése során a hatályos jogszabályok előírásait figyelembe kell venni. Az önkormányzat az országos jogszabályban rögzítetteknél szigorúbb határértéket is megállapíthat.

Gépjárművek elhelyezése

17. §

A személygépkocsik parkolását alapvetően telken belül kell megoldani. Az új – közterületi – járművárakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint fásítani kell.

Záró rendelkezések

18. §

- (1) A település környezetvédelmére vonatkozó szabályokra külön önkormányzati környezetvédelmi rendeletet kell alkotni.
- (2) A településen az állattartás szabályairól külön önkormányzati rendelet van.
- (3) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlapok kihirdetésüktől számított 61. napon lépnek hatályba. Rendelkezéseit, a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Amennyiben e rendelet előírásai az ügyfélre nézve a korábbi előírásoknál kedvezőbbek, a rendelet előírásait a már folyó ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) Jelen rendelet hatályába lépésével egyidejűleg Kökény község Önkormányzati Képviselőtestületének a 6/2012. (IV. 06.) rendelete hatályát veszti.

Lukácsiné Major Zsuzsanna
jegyző

Farkas Róbert
polgármester

³⁴ Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont g) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

³⁵ Módosította Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

Záradék: Elfogadta Kökény Község Önkormányzata 2015. január 22.-i ülésén. Kihirdetve: 2015. január 26.

dr. Barta Zsuzsanna
jegyző

Záradék:

A 7/2016 (VII.26.) sz. módosító rendeletet elfogadta Kökény községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2016.07.21.-i ülésén. A határozat kihirdetése: 2016.07.25.

Lukácsiné Major Zsuzsanna
jegyző

1. számú melléklet³⁶

SZ-1 jelű szabályozási terv	M 1:10000
SZ-2 jelű szabályozási terv	M 1:2000
SZ-3 A-D jelű szabályozási terv	M 1:2000
SZ-4 jelű szabályozási terv	M 1:2000

2. számú melléklet³⁷

³⁶ Beiktatta Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2015. (I.26.) számú rendelete.

³⁷ Hatályon kívül helyezte az 1/2019. (I.28.) Ör. 47. § 1. pont h) alpontja. Hatálytalan 2019. március 15-től.

1. sz. függelék

Országos védelem alatt álló épületek, építmények

	Utca	H.sz.	Hrsz.	Védendő érték	Védettség foka
1	Hidasdülő		041	Kápolna Műemléki környezete: hrsz.040,042, 044	III M 265

Régészeti érdekű terület

	Helynév	hrsz	Lelőhely
1	Neolit település (lengyeli kultúra) Kőkénypusztá felé	-	Lelőhely pontos helye ismeretlen
2	Erődített telep (zóki kultúra) Somoskatető, Sojmos	-	Lelőhely pontos helye ismeretlen
3	Római kori villa (?), Mészáros út, vagy Mise út alatti völgy és domboldal	-	Lelőhely pontos helye ismeretlen
4	Régi templom (Sztára Crkvá), középkor	083, 084/32, 084/55-56	
5	Kovács-gödör, pince vagy alagút, törökkor	083, 084/32, 084/55, 070/98, 071	
6	Temető, Groblje, törökkor	070/98, 071, 084/55-56	
7	Szikra, Budzsák, településrész, törökkor	-	Lelőhely pontos helye ismeretlen
8	Szelistye, faluhely, templom, temető	1801-11, 1826, 1829/2, 1830/2, 1831/2, 0132/2, 1833/2, 1834/2, 1837/2, 1838/2, 1839, 1840/2, 1842/2, 1843/2, 1844	
9	Kápolna, Kápéla, újkor (1826)	943-966, 1142-1150	