

**Rákócziújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
15/2016. (XII.14.) önkormányzati RENDELETE  
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2007. (XI.07.) rendelet módosításáról**

Rákócziújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2007. (XI.07.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban R.) az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva; a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásával az alábbiak szerint módosítja:

**1. §**

A R. 1.§-a címében a „A rendelet hatály, alkalmazása” szövegrész helyébe a „A rendelet hatálya, alkalmazása” szöveg lép.

**2. §**

(1) A R. 2.§-a címében a „Az építési engedélyezés helyi szabályai” szövegrész helyébe a „Az építés általános helyi szabályai” szöveg lép.

(2) A R. 2.§ (7) bekezdésben az „- istállótól: 10,00 m” szövegrész helyébe az „- istállótól: 15,00 m” szöveg lép.

(3) A R. 2. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Rákócziújfalu község területén a környezetterhelési határérték vonatkozásában az országos érvényű jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.”

**3. §**

(1) A R. 4.§ (2) bekezdésben a „b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek területméret: 900 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a „b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek területméret: 400 m<sup>2</sup>” szöveg lép.

(2) A R. 4.§ (2) bekezdésben a „j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.” szövegrész helyébe a „j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé eshet.” szöveg lép.

(3) A R. 4.§ (2) bekezdésben a „- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.” szövegrész helyébe a „- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb 3,50 m-es építménymagassággal helyezhetők el.” szöveg lép.

#### 4. §

(1) A R. 4.§ (3) bekezdésben a „b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 700 m<sup>2</sup>” szövegrész helyébe a „b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 400 m<sup>2</sup>” szöveg lép.

(2) A R. 4.§ (3) bekezdésben a „j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.” szövegrész helyébe a „j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé eshet.” szöveg lép.

(3) A R. 4.§ (3) bekezdésben a „- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.” szövegrész helyébe a „- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb 3,50 m-es építménymagassággal helyezhetők el.” szöveg lép.

#### 5. §

(1) A R. 4.§ (4) bekezdésben a „d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:25%” szövegrész helyébe a „d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:30%” szöveg lép.

(2) A R. 4.§ (4) bekezdésben a „g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.” szövegrész helyébe a „g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.” szöveg lép.

(3) A R. 4.§ (4) bekezdésben a „j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.” szövegrész helyébe a „j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé eshet” szöveg lép.

(4) A R. 4. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Lf 4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) az építési övezetben elhelyezhető minden, az OTÉK által megengedett építmény,
- b) az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m<sup>2</sup>,
- c) az építési övezetben megengedett beépítési mód: szabadon álló,
- d) az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %,
- e) az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,50 m, a melléképületek megengedett legnagyobb építménymagassága: 4,50 m,
- f) az építési övezetben a közművesítettség előírt mértéke: teljes,
- g) az építési övezetben a zöldfelület előírt legkisebb mértéke: 40 %,
- h) az építési övezetben a kialakítható tetőhajlásszög: 25-45°,
- i) az építési övezetben a kialakítható előkert legkisebb mérete: 10 m.“

#### 6. §

(1) A R. 4.§ (5) bekezdésben az

„a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény

- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, parkoló, tároló épület, stb.)” szövegrész helyébe az

„a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület, irodaépület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportlétesítmény,

- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, parkoló, tároló épület, stb.).” szöveg lép.

(2) A R. 4.§ (5) bekezdésben a „c) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telek-területméret: 650 m<sup>2</sup>.” szövegrész helyébe a „c) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telek-területméret: 600 m<sup>2</sup>.” szöveg lép.

(3) A R. 4.§ (5) bekezdésben a „e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.” szövegrész helyébe a „e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%.” szöveg lép.

(4) A R. 4.§ (5) bekezdésben a „h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.” szövegrész helyébe a „h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.” szöveg lép.

(5) A R. 4.§ (5) bekezdésben a „k) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-35° közé essen.” szövegrész helyébe a „k) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-35° közé eshet.” szöveg lép.

(6) A R. 4.§ (5) bekezdésben a „- melléképületek, melléképítmények az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, legfeljebb a főépülettel megegyező magassági mérettel” szövegrész helyébe a „- melléképületek, melléképítmények az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, legfeljebb 3,50 m-es építménymagassággal” szöveg lép.

## 7. §

(1) A R. 6.§ (2) bekezdésben a „GKSZ1 – jelű építési övezet: belterületen meglévő kereskedelmi célú terület. (Tüzép –telep területe)” szövegrész helyébe a „GKSZ1 – jelű építési övezet: belterületi kereskedelmi célú terület.” szöveg lép.

(2) A R. 6.§ (2) bekezdésben a

„a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- igazgatási egyéb, irodaépület,
- sportépítmény”

szövegrész helyébe a

„a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- igazgatási egyéb, irodaépület,

- sportépítmény,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások."

szöveg lép.

(3) A R. 6.§ (2) bekezdésben a „d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%” szövegrész helyébe a „d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%.” szöveg lép.

(4) A R. 6.§ (2) bekezdésben a „g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.” szövegrész helyébe a „g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.” szöveg lép.

## 8. §

(1) A R. 6.§ (3) bekezdésben az

„a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.,

- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

- igazgatási egyéb, irodaépület

- sportépítmény és funkciójához kapcsolódó járulékos létesítmények.

szövegrész helyébe az

„a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.,

- a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

- igazgatási egyéb, irodaépület

- sportépítmény és funkciójához kapcsolódó járulékos létesítmények, figyelemmel az esetleges árvízvédelmi célú építési korlátozásokra.”

szöveg lép.

(2) A R. 6.§ (3) bekezdésben az

„b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület

- idegenforgalmi létesítmények.

szövegrész helyébe az

„b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület

- idegenforgalmi létesítmények,

figyelemmel az esetleges árvízvédelmi célú építési korlátozásokra.”

szöveg lép.

(3) A R. 6.§ (3) bekezdésben az „e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.” szövegrész helyébe az „e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%.” szöveg lép.

(4) A R. 6.§ (3) bekezdésben a „Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből a telekhatárok mentén – a használatbavételig legalább kétszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.” szövegrész helyébe a „A zöldfelület megengedett legkisebb aránya 25 %, aminek részeként a használatbavételig legalább kétszintes, látványtakaró védőfásítást kell kialakítani az utcai telekhatárok mentén.” szöveg lép.

#### 9. §

(1) A R. 6.§ (4) bekezdésben a „GIP1 – jelű építési övezet: meglévő és tervezett kisebb ipari telephelyek a belterületen. (Gumilap üzem, Lombtrágya üzem.)” szövegrész helyébe a „GIP1 – jelű építési övezet: belterületi iparterületek.” szöveg lép.

(2) A R. 6.§ (4) bekezdésben a „h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 35%, melyből a telekhatárok mentén legalább 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.” szövegrész helyébe a „h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 35%, melyből az utcai telekhatárok mentén legalább 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.” szöveg lép.

#### 10. §

(1) A R. 6.§ (5) bekezdésben a „c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 3500 m<sup>2</sup>.” szövegrész helyébe a „c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 2500 m<sup>2</sup>.” szöveg lép.

(2) A R. 6.§ (5) bekezdésben a „h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből a telekhatárok mentén 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró fásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak a használatbavétellel egyidejűleg.” szövegrész helyébe a „h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből az utcai telekhatárok mentén 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró fásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak a használatbavétellel egyidejűleg..” szöveg lép.

#### 11. §

(1) A R. 11.§ (7) bekezdésben a „MÁB – jelű övezet: Rákócziújfalu külterületén meglévő állattartó telepek területei. (Pásztor – tanya, Novofarm Kft. telepe, Csillag – major.)” szövegrész helyébe a „MÁB – jelű övezet: külterületi állattartó telepek területei.” szöveg lép.

(2) A R. 11.§ (7) bekezdésben az

“ a) Az övezetben a mezőgazdasági termelés, tárolás, feldolgozás és állattartás építményei helyezhetők le.

Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem létesíthető.” szövegrész helyébe az

“ a) Az övezetben elhelyezhető minden, az OTÉK által megengedett építmény, figyelemmel az esetleges árvízvédelmi célú építési korlátozásokra.”

szöveg lép.

(3) A R. 11.§ (7) bekezdésben a „d) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%.” szövegrész helyébe a „d) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség: 45%.” szöveg lép.

## 12. §

Az SZ-1 jelű szabályozási terv az 1. mellékletben foglalt SM1 jelű tervlapnak megfelelően, az SZ-2 jelű szabályozási terv pedig a 2. mellékletben foglalt SM2 jelű tervlapnak megfelelően módosul.

## 13. §

(1) Ezen rendelet a kihirdetése napjától számított 15. napon lép hatályba, és hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a R. 1.§ (2) és (5) bekezdése,
- a R. 2.§ (1), (2), (4) és (6) bekezdése,
- a R. 4. § (2) bekezdés h) pontja,
- a R. 4. § (3) bekezdés h) pontja,
- a R. 4. § (3) bekezdés n) pontjának „két, 30,00 méter telekmélységet el nem érő telekvég csatlakozásánál a melléképületek egymással tűzfalasan is összeépíthetők.” szövegrésze,
- a R. 4. § (4) bekezdés h) pontja,
- a R. 4. § (5) bekezdés i) és m) pontja,
- a R. 5. § (3) bekezdése,
- a R. 6. § (2) bekezdés h) pontja,
- a R. 6. § (2) bekezdés n) pontjának
  - „ - a tetőhajlásszög az alkalmazott technológia függvényében változhat
  - az előírt építménymagasság a technológia függvényében változhat, de nem lehet több 7,50 méternél.”

szövegrésze,

- a R. 6. § (3) bekezdés i) pontja,
- a R. 6. § (4) bekezdés i) pontja,
- a R. 6. § (5) bekezdés i) és l) pontja,
- a R. 6. § (6) bekezdése,
- a R. 7. § (3) bekezdés h) pontja,
- a R. 7. § (4) bekezdés h) pontja,
- a R. 7. § (4) bekezdés k) pontjának
  - „ közmű-becsatlakozási műtárgy
    - közműpótló műtárgy
    - hulladéktartály – tároló
    - kirakatszekrény
    - kerti építmény
    - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
    - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
    - zászlótartó oszlop“

szövegrésze,

- a R. 7. § (5) bekezdés h) pontja,
- a R. 7. § (6) bekezdése,
- a R. 11. § (6) bekezdés g) pontja,

- a R. 11. § (8) bekezdése,
- a R. 12. § (6) bekezdés f) pontja,
- a R. 12. § (7) bekezdés g), k) és n) pontja,
- a R. 13. § (2) bekezdése,
- a R. 13. § (3) bekezdésének

"A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a KÖH területileg illetékes irodája szakhatóságként vesz részt."

szövegrésze,

- a R. 13. § (4) bekezdése,
- a R. 14. § (4), (6), (7) és (8) bekezdése.

(3) A rendelet kihirdetéséről és egységes szerkezetbe foglalásáról a jegyző gondoskodik.

Rákócziújfalu, 2016. december 14.

  
Papp János  
polgármester



  
Fazekas Enikő Diána  
jegyző

**Kihirdetési záradék:**

Ezen rendelet hirdetőtáblán való kifüggesztéssel 2016. december 14. napján kihirdetve.

Rákócziújfalu, 2016. december 14.

  
Fazekas Enikő Diána  
jegyző



1. melléklet a ...../2016. (.....) önkormányzati rendelethez



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**TRT-módosítás  
Rákócziújfalú**

**Az SZ-1 szabályozási terv tervezett  
részlete M = 1 : 3000**

**SM1**



2. melléklet a ...../2016. (.....) önkormányzati rendelethez



ÉL :

- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**TRT-módosítás  
Rákócziújfalú**

**Az SZ-2 szabályozási terv tervezett  
részlete M = 1 : 3000**

**SM2**