

**Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2006.(VI.30.) sz. rendelete**

**a
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Szemely 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 építés helyi rendjének biztosítása érdekében - a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Szemely közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a külön jogszabályok, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozási elemek értelmezése

2.§

- (1) E rendelet alkalmazásában:

a) Épületszélesség:

aa) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

ab) Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

b) Utcai épület: az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.

c) Udvari épület: az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

d) E rendelet alkalmazásában építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

da) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

db) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy

érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
dc) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
dd) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni. Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

(2)¹ Értelmező rendelkezések

a) E rendelet előírásai és a szabályozási terv szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

b) Az (a) pontban meghatározott előírás nem vonatkozik a szabályozási terv következő elemeire:

ba) irányadó telekhatár

bb) tervezett utak tengelyvonala

bc) helyi művi értékek

c) A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő. Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítást, illetve építést engedélyezni a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően szabad.

d) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

da) Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

db) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek keleti oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

e) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

ea) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető

eb) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető

ec)² az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtartható, építménymagassága az övezeti előírások betartásával növelhető, de egyéb bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet, kivéve a 17. § (2) b) ba) alpontban meghatározott esetet.

ed) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható, de nem bővíthető. Bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

ee) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú építmény átalakítás

¹ A 2. § (2) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 2. § (2) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

² A 2. § (2) bekezdés e) pont ec) alpontja a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti építménymagassággal történhet.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3.§

4.§

- (1)** Az építési engedélyezési eljárást megelőzően az építészeti tervek elkészítése
 - a)** a település teljes területén azokban az esetekben, ha a tervezett építmény 15 foknál meredekebb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb nyitott kőzetfalat (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) 10 m-en belül megközelít, ezen túlmenően Lf-K és Mk jelű övezetekben, továbbá szántó és gyeperővelési ágú általános mezőgazdasági terület esetében a Szemelyi-patak tereprendezéssel beépíthető meredek völgyoldali területein, a későbbi felszínmozgások elkerülése érdekében mérnökgeológiai és geotechnikai dokumentáció
 - b)** Ksp jelű építési övezetben a volt szemétkerakó területén az altalaj állapotát vizsgáló talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.
- (2)** Tájékvédelmi területen az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a tájképet jelentősen megváltoztató (külterületen 300 m² beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m² beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
- (3)** Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmény építménymagassága az építési övezeti és övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb értéket legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

- (1)**
- (2)**
- (3)** Közművesítettséggel kapcsolatos előírások
Beépítésre szánt területen a külön jogszabályban rögzített határidőre a következő közművek kiépítését kell biztosítani:
 - a)** közüzemi villamos energiaszolgáltatás
 - b)** közüzemi ivóvíz szolgáltatás
 - c)** közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztításazokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó
- (4)**
- (5)**³ A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a V-1, V-1M23, V-2 és V-3 jelű (szabályozási) tervlapok mutatják be.

³ Az 5. § (5) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 5. § (5) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete 3. §-a szerint módosított szöveg. Az 5. § (5) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg. Az 5. § (5) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

Településszerkezet, terület-felhasználás

6.§

- (1)⁴** A belterületi határvonalat a V-1, V1M23 V-2 és V-3 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészleteinek belterületbe vonását a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igényekkel alátámasztott ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.
- (2)** Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv
- a)** a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
 - b)** a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
 - c)** a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
 - d)** az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.
- (3)** Szemely község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:
- a)** lakóterület
 - falusias lakóterület,
 - b)** gazdasági terület
 - ba)** kereskedelmi, szolgáltató terület
 - c)** különleges terület
 - ca)** temető területe,
 - cb)** sportolási célú terület,
 - cc)** mezőgazdasági üzemi terület,
 - cd)** hígtrágya-tároló területe.
- (4)** A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:
- a)** közlekedési és közműterület,
 - b)** zöldterület,
 - c)** erdőterület,
 - d)** mezőgazdasági terület,
 - e)** egyéb terület.
- (5)⁵** A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a V-1, V-1M23, V-2 és V-3 jelű (szabályozási) tervlapok mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

7.§

- (1)**
- (2)** A terepszint alatti építmények
- a)** Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.
 - b)** A felszínközeli rétegek felszínmozgásra való hajlama miatt az Lf-K jelű építési övezetekben terepszint alatti építmény csak talajmechanikai szakvélemény alapján

⁴ A 6. § (1) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

⁵ A 6. § (5) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

létesíthető.

c) Új pince csak épített szerkezettel létesíthető.

d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

e)

Falusias lakóterület

8.§

(1)

(2) A területen az OTÉK 14.§ (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el üzemanyag-töltő kivételével.

(3) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 4. melléklet tartalmazza.

(4)⁶ Udvari épületek elhelyezése:

a) Oldalhatáron álló utcai épület esetén az adott oldalhatártól számított 0-100 cm távolságra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.

b) Szabadonálló utcai épület esetén vagy a 2.§ (8) bekezdés szerinti oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.

c) Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása: *Új épületek elhelyezésének feltételei* legalább 20 m telekszélesség, oldalhatáron álló beépítés, legalább 20 m előkert, OTÉK szerinti oldalkert.

(5)⁷

(6)

Gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület

9.§

(1)

(2) A területen jelen rendelet hatálybalépését követően az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el. Abban az esetben, ha az OTÉK vonatkozó előírásának nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

A területen fő funkcióként kialakult lakófunkció megtartható a következő feltételekkel:

a) Önálló lakóépület újonnan nem építhető.

b) Meglévő lakóépület felújítható, a komfortfokozat emelését célzó funkciójú, a kialakult építménymagasságot meg nem haladó építménymagasságú, lakásonként legfeljebb 20 m² hasznos alapterületű helyiség(ek)kel (legfeljebb 1 lakószoba, fürdőszoba, WC, stb.) bővíthető.

c) A bővítéssel az építési telek beépítettsége az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget nem haladhatja meg.

(3) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat az 5. melléklet tartalmazza.

(4) Az építési telkek telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 25.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján a kialakult épületállomány figyelembevételével legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 25.§ szerinti beültetési

⁶ A 8. § (4) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

⁷ A 8. § (5) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

(5)

Ipari gazdasági terület

10.§

Különleges területek

11.§

(1)

(2) A „**Kte**” jelű különleges terület temetkezési célra szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület kialakult
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 40%
- d) legnagyobb építménymagasság 4,00 m, ezt sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 3 m-rel meghaladhatja
- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsókert 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni.

(3) A „**Ksp**” jelű különleges terület a település sportolási célú területe, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 8000 m²
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 3%
- d) legnagyobb építménymagasság 5,00 m
- e) legkisebb előkert 20 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsókert 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 80%.

(4)⁸ A „**Kte-ká**” jelű különleges terület kisállat-temető céljára tartandó fenn.

- a) A területen szabadon állóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 100 m² beépített alapterülettel, és legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal tervezett építmény helyezhető el.
- b) A terület zöldfelületi mutatója min. 60%.

(5) A „**Kht**” jelű különleges terület a Szentkút-pusztán található nagyüzemi sertéstelephez tartozó hígrágya-tároló területe. A területen épület nem helyezhető el. A közeli felszíni vízfolyás védelme érdekében a környezetvédelmi előírások betartására fokozottan figyelni kell.

(6)⁹ A „**Kmü**” jelű különleges terület mezőgazdasági alapanyagok feldolgozását, raktározását célzó, és az ezeket kiszolgáló építmények, valamint nagyüzemi állattartó telepek építményei elhelyezésére szolgál.

- a) legkisebb telekterület 2000 m²
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 40%
- d) legnagyobb építménymagasság 6,50 m
- e) legkisebb előkert 5 m

⁸ A 11. § (4) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

⁹ A 11. § (6) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- g) legkisebb hátsóker 6 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%
- i) Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

11/A. §¹⁰

- (1)¹¹ A „Vt” jelű településközpont vegyes terület lehatárolását a V-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel
- (2) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el üzemanyagtöltő kivételével.
- (3) Az övezet területén a következő előírások betartandók
- a) az újonnan kialakítható legkisebb telekterület 1000 m²
 - b) beépítési mód szabadon álló,
 - c) legnagyobb beépítettség 40%
 - d) legnagyobb építménymagasság 5,0 m, kivéve templom vagy harangláb esetén amely legfeljebb 12,0 m lehet,
 - e) legkisebb előker 5 m, vagy a kialakult állapotnak megfelelő,
 - f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - g) legkisebb hátsóker 6 m
 - h) zöldfelületi mutató min. 30%.

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület 12.§

- (1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel, a közúti hálózat elemeinek felsorolását a 6. melléklet tartalmazza.
- (2) A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (4)¹²A „Köu-7” jelű övezet a közlekedést kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület elhelyezésére szolgál, ahol építmény a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) oldalhatáron álló beépítési mód
 - b) legfeljebb 40% beépítettség
 - c) legfeljebb 5,0 m építménymagasság
 - d) legalább 3 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és legalább 6 m-es hátsóker.
- (5)¹³
- (6)¹⁴

¹⁰ A 11/A. §-t a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

¹¹ A 11/A. § (1) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

¹² A 12. § (4) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

¹³ A 12. § (5) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

¹⁴ A 12. § (6) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

(7)¹⁵

(8)¹⁶

(9)

(10) A település területén kapubehajtó hidak csak egységes kialakítással, legfeljebb 4 m szélességgel építhetők.

(11)

(12) Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

(13)¹⁷

(14)

Zöldterület

13.§

(1) A település zöldterületeinek lehatárolását a V-2 szabályozási tervlap tünteti fel. A területen az OTÉK 27.§-ban és jelen rendelet 18.§ (5) c) pontjában foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

a) A „Z” jelű övezet a településen található közparkok, játszóterek területe.

-A meglévő közparkokat kertépítészeti szakterv alapján fel kell újítani.

-A tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését kertépítész szaktervező által készített engedélyezési és kiviteli tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

(2) A közparkok folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterület

14.§

(1) A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg” és védelmi rendeltetésű – „Ev”** jelű erdők.

(3)¹⁸Építmények elhelyezése **gazdasági rendeltetésű** erdőterületen

A területen csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkciójú építmény helyezhető el. Épület az OTÉK szerinti telekterületen, megközelíthetőséggel és közművesítéssel helyezhető el a következő előírások szerint:

a) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b) Gazdasági épület kialakításának feltételei: Gazdasági épület kialakításának feltételei: legnagyobb építménymagasság 7,0 m.

c) A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei: legnagyobb építménymagasság 5,0 m.

(4) A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök lehetőség szerint a jövőben is megtartandók.

(5) Állandó vízfolyás parti sávjának külső szélétől számított 50 m-en belül elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben a körzeti erdőterv előírásainak betartása mellett törekedni kell a

¹⁵ A 12. § (7) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

¹⁶ A 12. § (8) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

¹⁷ A 12. § (13) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

¹⁸ A 14. § (3) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

folyamatos erdőborítás biztosítására.

Mezőgazdasági terület

15.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el
- (2) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.
- (3) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.
- (4) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.
- (5)¹⁹

Kertes mezőgazdasági terület

16.§

- (1) A terület lehatárolását a V-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2)²⁰Az „Mk” jelű övezet
 - a) Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m², tájképvédelmi területen legalább 900 m², szélessége legalább 18 m legyen.”
 - b) Az övezetben az OTÉK 29.§ (2) bekezdésének és 33.§-ának figyelembevételével gazdasági épület építhető a következő előírások szerint:
 - ba) Az épületeket oldalhatáron álló beépítési móddal, legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
 - bb)
 - bc) Gazdasági épület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú legyen.
 - c)Az övezetben lakóépület nem építhető.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

Általános mezőgazdasági terület

17.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és művelési águk jelölését a szabályozási terv tartalmazza.
- (2)²¹Szántó művelési águ területen betartandó előírások
 - a) A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.
 - b) A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:
 - ba)²² Az épületeket szabadonállóan, 10 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 10 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni. E rendelkezés hatályba lépése előtt jogszerűen beépített telek az előzőekben meghatározott beépítési módtól eltérő beépítési módja a telken telepítésre kerülő további építmények esetén is

¹⁹ A 15. § (5) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

²⁰ A 16. § (2) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

²¹ A 17. § (2) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

²² A 17. § (2) bekezdés b) pont ba) alpontja a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

alkalmazható az országos előírások és a meglévő építményhez történő illeszkedés figyelembevételével.

bb) Gazdasági épület legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet

bc) Lakóépület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

(3) Gyep, rét, legelő művelési ágú területen betartandó előírások

a) A területen kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

b) A területen telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

c) A terület természeti értéket képviselő részén (természeti terület) épület nem helyezhető el.

d) A terület természeti értéket nem képviselő részén építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(4) Birtokközpont, vagy a birtokközpontoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 17. § (2) bekezdés b) pont b1)-b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b) A birtokközpont határai mentén a jelen rendelet 25. §-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 25. § szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

(5) Mocsár művelési ágú területen betartandó előírások

a) Az övezetben a jelenlegi művelési ág megváltoztatása tilos.

b) Az övezetben semmiféle építmény nem helyezhető el.

(6) Halastó művelési ágú területen csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

Vízgazdálkodási terület

18.§

(1) A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, jelentősebb árkok).

(2) A terület lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervlap ábrázolja.

(3) A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(4) A „V-2” jelű övezet a település területén kialakítandó horgásztavak területe. Az övezetben a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi létesítmények építményei a következő előírások betartásával helyezhetők el:

a) szabadonálló beépítési mód

b) legfeljebb 2% beépítettség

c) épületenként legfeljebb 150 m² beépített alapterület

d) legfeljebb 4,5 m építménymagasság

e)

f) legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsóker

18/A. §²³

(1) A „Köb” jelű különleges beépítésre nem szánt terület lehatárolását a V-2 (V-2M21) jelű szabályozási tervlap tünteti fel.

²³ A 18/A. §-t a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 9. §-a iktatta be.

(2) Az övezetben az ökológiaailag fenntartható háztáji élelmiszertermelés, feldolgozás és az ahhoz kapcsolódó képzés és turisztikai célú építmények, továbbá a tulajdonos számára legfeljebb 1 db lakóépület helyezhető el.

(3) Az övezet területén a következő előírások betartandók

- a) legkisebb telekterület 10000 m²,
- b) beépítési mód szabadon álló,
- c) legnagyobb beépítettség 2%,
- d) legnagyobb építménymagasság 5,0 m,
- e) legkisebb előkert 10 m,
- f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint,
- g) legkisebb hátsókert 10 m,
- h) zöldfelületi mutató min. 40%.

Közterületek kialakítása és használata

19.§

(1) A közterületek kialakítását és használatát Szemely község külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

(2) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

- a) Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.
- b) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.
- c) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

20.§

(1)

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a) A rendelet hatálya alá tartozó terület nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a 2. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.
- b) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

IV. Fejezet

Az élővilág, a táj és a természet védelme

21.§

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a) A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni.
- b) Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas

létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

(2)²⁴

(3)²⁵ A település területén található védett természeti értékek listáját a HÉSZ 3. sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

a) Az országos ökológiai hálózattal érintett területen az Országos Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.

b) Természeti területen a természet védelméről szóló jogszabályokban előírtak szerint kell eljárni.

A környezet védelme

22.§

(1) Általános követelmények

a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-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) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása rendeltetési mód-változás(-ok) a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

e) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.

f) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

g) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

²⁴ A 21. § (2) bekezdését a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 12. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

²⁵ A 21. § (3) bekezdése a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 10. §-ával megállapított szöveg.

h) A vizek és közcélú vízellátási-művek fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

i) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

j) Új jelentős bűzös tevékenység létesítése esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

k) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

l) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a légszennyezőanyag terhelésre vonatkozó határértékeket.

b) Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

c) A földtani közeg és a felszín alatti víz-szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

f) A közlekedési létesítményeket úgy kell megtervezni, hogy az általuk okozott zajterhelés nem haladhatja meg az előírt határértékeket. Meglévő közlekedési útvonal vagy létesítmény korszerűsítése, útkapacitás bővítése utáni állapotra

fa) az előírt határértékek érvényesek, ha a változást közvetlenül megelőző állapotra vonatkozó számítások és mérések a határérték teljesülését igazolják

fb) legalább a változást megelőző zajterhelést kell követelménynek tekinteni, ha a változást megelőző állapotra vonatkozó számítások vagy mérések a határérték túllépését igazolják.

g) Az épületek zajtól védendő helyiségeit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a helyiségbe behatoló zaj – zárt állapotú nyílászárók mellett – ne haladja meg az előírt határértékeket.

h) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

(3) Speciális eljárási szabályok

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Személy a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet

c) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

f) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

h) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

i) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek esetén a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

Tűzvédelmi rendelkezések

23.§

- (1)** A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban OTSZ) szerint kell biztosítani.
- (2)** A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amit a terület tűzoltó vízforrásaiból biztosítható oltóvíz-intenzitás megenged.
- (3)** Az újonnan építendő, illetve meglévő, de felújítandó közlekedési utak esetén az OTSZ vonatkozó rendelkezéseit figyelembe kell venni (szélesség, teherbírás, fordulási sugarak, stb.).
- (4)** A tervezőnek – az épületek közötti tűz áttérjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti távolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét a hatályos OTSZ-ben rögzítettek szerint kell értékelnie. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti távolságot és az épületek épületszerkezeteit.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

24.§

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

25.§

Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

(1) Elővásárlási jog

Az önkormányzat közérdekből elővásárlási jogot jegyeztet be a 7. mellékletben felsorolt, és a szabályozási terven lehatárolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

(2) Településrendezési kötelezések

a) Beépítési kötelezettség

Az önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 2. függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

b) Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a közérdekű környezetalakítás céljából a 2. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a külön jogszabályban rögzített határidőre elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

(3) Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Az önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a 3. függelékben felsorolt területeken út- és közművesítési hozzájárulást szab ki.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

26.§

(1) Ez a rendelet 2006. július 15-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni, de az építendő kérésére a hatálybalépést megelőzően keletkezett ügyekben is alkalmazható.

**1.SZ. MELLÉKLET:²⁶
HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK**

**2. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez
RÉGÉSZETI VÉDELEM**

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

1. Szemely, Bregova

KÖH azonosító: 24527

Hrsz: 056/33-37, 065/7

2. Szemely, M6-os nyomvonala 59. lh. 2001

KÖH azonosító: 28780

Hrsz: 056/130, 065/1-3

3. Szemely, M6-os nyomvonala 60. lh. 2001

KÖH azonosító: 28781

Hrsz: 0113/1-3, 0114, 0115/8-12, 019/3, 0132

4. Szemely, 56-os út nyomvonala 55. lh.

KÖH azonosító: 30785

Hrsz: 0166/4, 0167/6, 065/1, 066/3

5. Szemely, M 60/81. lh.

KÖH azonosító: 52476

Hrsz: 0132/2-4, 0114, 0115/10-13, 18-31, 0115/6-9, 0221/3

6. Szemely, M 60/82. lh.

KÖH azonosító: 52478

Hrsz: 0130/11, 14, 15, 19, 7, 9, 0139/1-3, 0140/10-12, 15, 16, 18-21, 9

7. Szemely, M 60/83. lh.

KÖH azonosító: 52479

Hrsz: 053/2, 056/102, 103, 108, 109, 112-116, 119-130, 95-97

8. Szemely, Hegyes

KÖH azonosító: 56930

Hrsz: 056/3, 11-75, 065/4-7

9. Szemely, Szemely II.

KÖH azonosító: 24529

Hrsz: 079/7-9, 080, 089/2-9

10. Szemely, Törökdomb

KÖH azonosító: 76187

Hrsz: 076/1, 3, 4, 077, 079/6-9, 080, 089/1-6

11. Szemely, Völgyes

KÖH azonosító: 76189

Hrsz: 0115/19, 6

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (8) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.

3.SZ. MELLÉKLET²⁷
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

	A	B
1.	A védett érték megnevezése	A védett érték lehatárolása és jellege
2.	Ökológiai hálózat	A szabályozási terven jelölt területek
3.	Természeti területek	0142 és 0147/4 hrsz. mocsár,
4.		0153b, 0147/14, 0149/2, 0155/3, 0138, 0140/6, 0158, 0159, 072/8 hrsz. gyepfelület.

4. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez
TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

4.1 Az „Lf-K” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
lakásszám	telkenként legfeljebb 2 lakás építhető
legkisebb telekterület	700 m ²
legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	14 m / 30 m
beépítési mód	oldalhatáron álló, hagyományoshoz igazodó fésűs beépítés
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 5,00 m udvari épület esetében 5,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög [1]	
tetőhéjalás [2]	
homlokzatszínezés [3]	
épületszélesség [4]	
utcai kerítés [5]	

4.2 Az „Lf-1” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
lakásszám	telkenként legfeljebb 2 lakás építhető

²⁷ A 3. melléklet a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

legkisebb telekterület	700 m ²
legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	18 m / 30 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 5,00 m udvari épület esetében 4,50 m a megengedett maximumot az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg
előkert	lbolya utcában a kialakult utcaképhez igazodjon, egyebekben 5,0 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	utcafronttól számított 50 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög [6]	
tetőhéjalás [7]	
homlokzatszínezés [8]	
épületszélesség [9]	
utcai kerítés [10]	

4.3 Az „Lf-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
lakásszám	telkenként legfeljebb 2 lakás építhető
legkisebb telekterület	1000 m ²
legkisebb telekszélesség	15 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 5,00 m udvari épület esetében 4,50 m a megengedett maximumot az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg
előkert	243 - 264 hrsz. ingatlanok esetében 15 m 237 – 242 hrsz. ingatlanok esetében 5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	utcafronttól számított 50 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög [11]	
tetőhéjalás [12]	
homlokzatszínezés [13]	
épületszélesség [14]	
utcai kerítés [15]	

[1] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (9) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.

- [2] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (9) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [3] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (9) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [4] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (9) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [5] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (9) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [6] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (10) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [7] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (10) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [8] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (10) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [9] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (10) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [10] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (10) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [11] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (11) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [12] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (11) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [13] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (11) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.
- [14] Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (IV.25.) Ör. 35. § (11) bekezdése. Hatálytalan 2019. április 26-tól.

5. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez

TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEN

5.1 „Gksz” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1500 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	50%
legnagyobb építménymagasság	6,00 m
előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 30%
utcai kerítés [1]	

6. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez

A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI

Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
57. sz. út	Köu-1	meglévő (16-20 m)
5711 sz. út – Szemely – Birján – 57. sz. út közötti út	Köu-2	22 m
Kossuth Lajos u. a buszfordulóig	Köu-4	meglévő (16-18 m)
Mezőgazdasági és külterületi egyéb utak	Köu-3	10 – 22 m
Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	Köu-5 Köu-5	16 m meglévő (10-20 m)
Önálló gyalogút	Köu-6	4 m

**7. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK**

A 274/1 és 0102/3-5 hrsz. ingatlanok falusias lakóterület céljára

**8. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez²⁸
V-1 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS MÓDOSÍTÁSAI**

**9. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez²⁹
V-2 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS MÓDOSÍTÁSAI**

**10. melléklet a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez
V-3 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS MÓDOSÍTÁSAI**

1. függelék a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez

²⁸ A 8. melléklet a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁹ A 9. melléklet a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 29.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 9. melléklet a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete 2. § - 1. mellékletével megállapított szöveg. A 9. melléklet a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete 3. § - 1. mellékletével megállapított szöveg. A 9. melléklet a Szemely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (III. 11.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

(1) Általános követelmények

- a)** A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
- b)** A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- c)** Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- d)** A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 147/2010.(IV.29.) Korm.rendelet, valamint a 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.
- e)** A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni. A 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet 3.§ (12) alapján az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítéséhez és használatbavételéhez nem kell vízjogi engedély.
- f)** A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- g)** A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
- h)** A követelményeket a vizek és a közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- i)** Az előírásokat jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4. §-a szerint.
- j)** A levegővédelmi övezet meghatározását a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 5. §-a szerint kell meghatározni.
- k)** A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembevételével.

(2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásainak vizsgálatáról, ellenőrzéséről és értékelésének szabályairól a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcsontra-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.
- c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

(3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából

érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.

- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg. Figyelembe veendő továbbá a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- h) Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet előírásait.
- i) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
- j) Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

**2. függelék a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK**

2.1 BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg az Lf-1 ÉS AZ Lf-2 jelű építési övezetbe tartozó építési telkekre.

2.2 BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

3.21 Minden újonnan beépítésre kerülő mezőgazdasági üzemi területen fekvő ingatlanon.

3.22 Minden újonnan beépítésre kerülő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen fekvő ingatlanon.

3.23 Birtokközpont és a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

3. függelék a 4/2006.(VI.30.) Önkormányzati rendelethez
ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK

Az újonnan beépítésre kerülő lakóterületeken (Lf-1 és Lf-2 jelű építési övezetek), valamint Szentkút puszta gazdasági és mezőgazdasági üzemi területein (Gksz és Kmü jelű építési övezetek) az út- és járdaépítéssel, valamint a közművesítéssel kapcsolatos költségek az építtetőket terhelik.