

**KEMECSE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

**4/2011. (III. 15.)**

**önkormányzati rendelete**

**A Helyi Építési Szabályzatról és a Szabályozási Tervek elfogadásáról**

Kemecse Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörében és az Ötv.16. §. (1) bekezdés szerinti jogkörben továbbá a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés szerinti hatáskörben az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a települési önkormányzatnak 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 követelménye, jogokat és kötelezettségeket magában foglalóan a feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

**I FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1.A rendelet hatálya**

1.§ **(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ.) területi hatálya Kemecse Város közigazgatási területére terjed ki.**

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, és mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és azt módosító 1999. évi CXV. törvényben foglaltak alapján, és az e törvények által meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, és az azt módosító 36/2002 (III.7) Korm rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, a Nyírségterv Kft. 2/2009. munkaszámon elkészített T-3/C és T-3/D és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.

(3) A rendeletet az 1. mellékletben szereplő T-3/C és a 2. mellékletben szereplő T-3/D rajz Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

**2. A belterületbe vonás szabályai**

2.§ **(1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő a T-2 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.**

**(2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható a rendelet 5. függeléke szerint.**

(3) A belterületbe vonásig a területek beépítésre szánt területként kezelendők, ahol építeni a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás szerint lehet.

### **3. Építési engedélyezés általános szabályai, építési engedély kérelem mellékletei**

- 3. §** (1) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra a középületekre terjeszti ki, amelyek hasznos alapterülete meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t, és a település központi vegyes területre esnek. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos tervpályázaton díjnyertes tervek.

### **4. Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai**

- 4. §** (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedélyt nem lehet kiadni.

(3) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3, vagy 5 méter), míg új utcákon 5 méter. Az előkert vonala a terv szerinti helyeken egyúttal kötelező építési vonal is, ahol nem, ott a telek hátsókertje felé az épület elhelyezésével + 3 m-t el lehet térni. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(4) Közterületen történő építés szabályozása:

a.) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen új épület, pavilon nem létesíthető, és a meglévőket nem lehet felújítani.

b.) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen köztárgyak (művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó) a következők szerint helyezhetők el:

- ba) a járda legkisebb hasznos szélességét legfeljebb 1,50 m-ig csökkentheti,
- bb) rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,
- bc) a járművezető kilátását nem gátolja, a közút forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,

bd) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza,

c.) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos átkelőhelyektől a forgalmi haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részen 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

(5) Közművesítettségi fokozatok:

a) teljes közművesítettség, Közüzemi energia szolgáltatás, (villamos energia, vezetékes gáz vagy távhő)

aa) közüzemi ivóvíz szolgáltatás

ab) közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás

ac) közterületi nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés együttes megléte

ad) burkolt út megléte

b) részleges közművesítettség:

ba) közüzemi villamos energia szolgáltatás

bb) közüzemi ivóvíz szolgáltatás

bc) egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés

bd) közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetése együttes megléte

be) burkolt út megléte

c) hiányos közművesítettség, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn

d) közművesítetlen terület, ha nincs közüzemi közmű hálózat

(6) Kemece belterületén és a beépítésre szánt gazdasági területein teljes közművesítettség szükséges, az egyéb beépítésre szánt területeken a részleges közművesítettség elfogadható.

(7) Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a meglévő kertvárosias, falusias lakóterületen részleges közművesítettség is elfogadható. A vízműtelep - FETIKÖVIZIG által becsült - hidrogeológiai védőövezetén belül csak teljes közművesítettség fogadható el.

(8) A telekalakítás szabályai az alábbiak:

a) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles épület elhelyezhető.

b) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a d.) pontban meghatározottakat betartva lehet).

c) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő

telek-csökkenést nem telekalakításnak, hanem meglévő teleknek kell tekinteni, és beépítéskor rá az a.) pont szabályai vonatkoznak, de csak akkor, ha az így kialakítható telek szélessége a rá vonatkozó övezeti előírások szerint alakítható új telek legkisebb szélességének kétharmadát (67 %- át) eléri.

- d) Meglévő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke (szélessége, mélysége és területe) ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt mérték 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület méretek az övezeti előírásoknak megfelelően a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.
- f) Az egyes építési övezetekben meghatározott kialakítandó legkisebb telekterület méreteket és telekméreteket minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében be kell tartani. A kialakult telek – ha telekalakítás nem történik – beépítése az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telkek megközelítése és közműellátása biztosított, és telek-megszüntetési szabályozás nem érinti. Kialakult – az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű és méretű teleknél a beépítettség mértéke az övezeti szabályok szerint engedélyezhető, azonban ha a kialakult beépítettség mértéke ennél nagyobb, a beépítettség megtartható, de nem növelhető.
- g.) Közcélból történő teleklejegyzés nem számít telekalakításnak, ha az így visszamaradt telken az egyéb szabályok betartásával a telek rendeltetésének megfelelő épület elhelyezhető. Az ilyen telket kialakult teleknek kell tekinteni.

## 5. Szabályozási elemek

5.§ (1) A szabályozási terv kötelező elemeit az 1.mellékletben és a 2.mellékletben elfogadott szabályozási Tervek tartalmazzák.

(2) A kötelező szabályozási elemek:

- a) tervezett szabályozási vonal,(közterületek és egyéb funkciójú területek elválasztó vonala)
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezetek határa, övezetek határa, területi egység határa,
- d) övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás,
- e) építési övezeti előírások, ezen belül :
  - ea) beépítési mód,
  - eb) telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség, legkisebb mélység, kialakítható legkisebb telekterület méret, legkisebb zöldfelület, legnagyobb beépítettség, legnagyobb építménymagasság,
- f) a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó
- g) védelmi előírások,
- h) elő-, hátsó-, és oldalkertek méretei, építési hely,
- i) kötelező építési vonal,
- j) közművesítési előírások,

- k) terepszint alatti építmények előírásai,
- l) környezetvédelmi előírások.

(3) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat:  
Az építési övezet és nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését, és nem haladja meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20 %-át.
- b) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.
- c) Telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal).

(4) Az övezeti jelben feltüntetett (K) kialakult jel értelmezése és használata az alábbi:

- a) Kialakult épületmagasság, és kialakult telekterület méretre vonatkozik.

## II. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### 6. Településszerkezet, terület-felhasználás

6. § (1) A település igazgatási területe építési szempontból

- a) beépítésre szánt területekre,
- b) beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

(2) A település igazgatási területének **beépítésre szánt területei** az építési használatuk általános jellege, és sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak:

A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat az 1. mellékletben és a 2. mellékletben meghatározott szabályozási terv tartalmazza.

a) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei :**

aa) **lakóterületek:** kertvárosias lakóterületek (**Lke**) és a falusias lakóterületek (**Lf**)

ab) **vegyes területek:** településközpont vegyes területek (**Vt**) és a központi vegyes területek (**Vk**)

ac) **gazdasági területek:** kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (**Gksz**) és az ipari gazdasági területek (**Gip**)

- ad) különleges területek: sportterület (**Ks**), temető területe (**Kt**), kegyeleti parkok (**Kt**), szabadidő központ (**Ksz**), vízműterület (**Kv**), szennyvíztelep (**Kszv**), kistérségi állati hulladéklerakó és átrakó telep (**Káh**), kiránduló központ (**Kk**), mezőgazdasági üzemi terület (**Kmü**)

**b) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:**

- ba) közlekedési-, közmű elhelyezési területek: közlekedési vasút terület (**Köv**), általános közlekedési terület (**Köu**), közlekedési terület közcélú parkoló (**KöP**), közmű területek (**KÖ**)
- bb) zöldterületek: közparkok (**Z**), díszparkok (**Zdk**)
- bc) erdőterületek: (E) védelmi erdő, (Ev), gazdasági erdő, (Eg), egészségügyi, szociális, turisztikai erdő, (Ee)
- c) mezőgazdasági területek: kertes mezőgazdasági területek, (**Mk**), általános mezőgazdasági területek. (**Má**)
- d) vízgazdálkodással összefüggő területek (**V**)

**7. Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai.**

**7.§** (1) Az egyes terület-felhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.

(2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani, a 4 § (8) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével)

(3) Alagsori helyiség, helyiségcsoport, pinceszinti helyiség, helyiségcsoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek “építési helyein belül” helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvízszintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(4) A szabályozási terv lapokon jelölt mély fekvésű illetve belvívveszélyes területeken építési engedélyt kiadni csak a talajmechanikai szakvéleményben leírt feltételek betartásával lehet.

(5) Építmények közötti legkisebb távolság:

- a) A szomszédos telkeken az építmények közötti legkisebb távolság nem lehet kisebb :
  - a telepítési távolságnál , és a tűztávolságnál. Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadonálló, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építmény magasság mértéke. Zárt sorú beépítési mód esetén továbbá az egymással szemben álló tűzfal kialakítású, oldalhomlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani. Kémecse zárt sorú beépítési módú területein a zárt sorúság kialakulásáig hézagos zárt sorúság is megengedhető. Az „A” –

„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó, és az „A” – „B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek, 500 m<sup>2</sup> alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D” – „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, és minden – a külön jogszabály szerinti – közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szint lakóépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül), és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját, és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.

b) A szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:

ba) Oldalhatáron álló beépítési mód a főépületek esetében: Ha a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítési módnál az épület-elhelyezés 1,0 méter széles csurgótávolságra is lehetséges. Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 20 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is megengedhető.

bb) Melléképületek esetében a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is létesíthető.

(6) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

(7) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:

a) Előkertek:

Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni. A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak. EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely a Vt területén egyben kötelező építési vonal is  $EV = \dots(m\text{-ben})$

b) Oldalkertek:

Az oldalkertek legkisebb szélessége. Szabadon álló beépítési módnál a legnagyobb építménymagasság fele. Ikresen csatlakozó beépítési módnál a legnagyobb építménymagasság fele de legalább 4m.

Oldalhatáron álló beépítési módnál a legnagyobb építménymagasság mértéke de legalább 4 m. Zárt sorú és csoportos beépítési mód esetén (pl. saroktelken, vagy hátsókert irányú épületszárny esetén) nem lehet kisebb sem a legnagyobb építménymagasság felénél, sem az oldalkertre néző tényleges építménymagasság felénél, sem pedig 3 m-nél.

c) Hátsókertek:

A hátsókert nem lehet kisebb sem az építmény hátsókertre néző tényleges építmény magasságának mértékénél, sem 10 m-nél.

(8) Kialakult telkek speciális előírásai:

a.) Kialakult legnagyobb beépítettség:

Amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettség mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni, a meglévő beépítettségi érték tovább nem növelhető.

b.) Kialakult építménymagasság:  
A kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.

c.) Kialakult telekterület:  
Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető (amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti). A telek területe tovább nem csökkenthető.

(9) A lakótelkek kiszolgálásához magánút az egyéb előírások betartásával bárhol létesíthető. A kialakítandó magánút külterület beépítésre szánt részén legfeljebb 100 m, belterületen legfeljebb 60 m mélységű és legalább 12 m szélességű lehet.

### **III.FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **8. A lakóterületre vonatkozó általános előírások**

**8. §** (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek, elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el. A lakóterületeken főépület építése nélkül melléképület nem építhető.

(3) Kemece lakóterületeinek építési övezeteit HÉSZ 4.§. (6) (7) (8) bekezdések szerinti közművesítéssel kell ellátni.

(4) Kemece lakóterületei sajátos építési használatuk szerint:

- a) kertvárosias lakóterületek (**Lke**),
- b) falusias lakóterületek (**Lf**).

(5) Lakóterületeken belül, a rendeltetési egységek korlátozása:

a) falusias lakóterületeken, a 900 m<sup>2</sup>-től kisebb telken legfeljebb egy lakóépület egy rendeltetési egységgel míg a kertvárosias lakóterületeken az 500 m<sup>2</sup>-től kisebb telkek esetében egy lakóépület egy rendeltetési egységgel helyezhető el.

b) falusias lakóterületen a 900 m<sup>2</sup>-től nagyobb telkek esetén egy lakóépületben legfeljebb két rendeltetési egység építhető.

c) kertvárosias lakóterületen az 500 m<sup>2</sup>-től nagyobb telkek esetében a telken egy lakóépületben legfeljebb négy rendeltetési egység építhető.

d) kertvárosias lakóterületeken a nagyobb mint 500 m<sup>2</sup>-es átmenő telkeken és a terv szerinti tervezett kialakítható átmenő telkeken legfeljebb két lakóépületben legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Nem számít önálló rendeltetési egységnek az egy lakáshoz tartozó egy személygépkocsi tároló.



## 9. Kertvárosias lakóterület

9. § (1) A kertvárosias lakóterület Kemecsen laza beépítésű, összefüggő nagy kertés lakóterület. A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterületen legfeljebb, az Lke-2 övezetben maximum kétlakásos lakóház helyezhető el, az Lke-1 övezetben egylakásos lakóház helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhetők továbbá:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
- d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- e) sportépítmény,
- f) üzemanyagtöltő,
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény.

(4) Nem helyezhetők el az alábbi építmények a kertvárosias lakóterületeken:

- a) szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) önálló pakolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A kertvárosias lakóterületek építési telkein, a telek beépített területébe beszámított módon, az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár) tároló,
- b) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan:
  - ba) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - bb) tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta)
  - bc). az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
  - bd) kisipari vagy barkácműhely, műterem,
  - be) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
  - bf) pince, pince felépítménye,
  - bg) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(6) Az alábbi melléképítmények létesíthetők:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékártály – tároló, legfeljebb 2 m-es belmagassággal

- d) kirakatszekrény legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
- e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- f) kerti víz-, és fürdőmedence, napkollektor,
- g) kerti épített tűzrakóhely,
- h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
- i) háztartási célú kemence,
- j) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- k) szabadonálló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop, és zászlótartó oszlop.

(7) Az előkertek, építési vonalak, oldalkertek, hátsókertek méretezését a szabályozási tervek és a 7.§. (7) bekezdése alapján kell alkalmazni.

(8) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél a rendelet 3. mellékletében meghatározott értékeket kell alkalmazni.

(9) Az Lke-1 és az Lke-2 jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak.

- a) Előkert zóna: Az utcai telekhatártól az építési határvonalig, illetve oldalkertig terjedő zóna.
- b) Lakó és gazdasági udvar zónája: Az utcai építési határvonaltól a hátsó építési határvonalig terjedő zóna.
- c) Lakóudvar: Az utcai telekhatártól 35 m-ig terjedő zóna. Lakófunkció
- d) Gazdasági udvar: Az utcai telekhatártól 35 m-től 60 m-ig terjedő zóna. Gazdasági funkció
- e.) Hátsókert: Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túli telekrész nem beépíthető.

Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető. Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók. 35 m – 60 m hosszú teleknél a min. 6 m hátsókert biztosítandó. A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett az építési helyen, szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

(10) Az övezetben a lakófunkciót, kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, és a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket nem haladja meg.

(11) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése.

(12) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22 m széles

és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Min. 18 m szélességű telken az oldalhatáron álló beépítésű övezetben a telekhatártól 1 m távolságra is elhelyezhető az épület.

## 10. Falusias lakóterületek

**10. §** (1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen az alábbi melléképületek építhetők:

- a) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló,
- b) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan:
  - ba) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - bb) tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta)
  - bc) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
  - bd) kisipari vagy barkácműhely, műterem,
  - be) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
  - bg) pince, pince és a rendeltetésszerű használathoz szükséges felépítmény
  - bh) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.
- c.) A falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények létesíthetők:
  - ca) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - cb.) közműpótló műtárgy, hulladéktartály – tároló, – tároló, legfeljebb 2 m-es belmagassággal
  - cd) kirakatszekrény,
  - ce) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - cf) kerti víz-, és fürdőmedence, napkollektor,
  - cg) kerti épített tűzrakóhely,
  - ch.) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - ci) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - cj) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - ck) szabadonálló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennooszlop, és zászlótartó oszlop.

(3) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 18 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. Min. 16 m szélességű telken, az oldalhatáron álló beépítésű övezetben a telekhatártól 1 m távolságra is elhelyezhető az épület.

- (4) Az előkertek, építési vonalak, oldalkertek, hátsókertek méretezését a szabályozási tervek és 7.§. (7) bek. szerint kell alkalmazni.
- (5) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél a rendelet 4. mellékletében meghatározott értékeket kell alkalmazni:
- (6) Átmenő /két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű/ utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél, 80 m telekmélység felett, megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése.

## 11. Településközpont vegyes terület

- 11. §** (1) A településközpont vegyes terület, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, és sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,
  - f) sportlétesítmény,
  - g)üzemanyagtöltő.
- (3) A településközpont vegyes területen elhelyezhető melléképületek:
- a) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló,
  - b) A háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan:
    - ba) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
    - bb) tároló építmények (tüzelőanyag tároló, szerszámkamra)
    - bc) kisipari vagy barkácműhely, műterem,
    - bd) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
    - be) pince, pince és a rendeltetésszerű használatához szükséges felépítmény
    - bf) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen az alábbi melléképítmények létesíthetők:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály – tároló, legfeljebb 2 m-es belmagassággal
  - d) kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - f) kerti víz-, és fürdőmedence, napkollektor,

- g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,,
  - i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - j) szabadonálló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop, és zászlótartó oszlop.
- (5) Az előkertek, építési vonalak, oldalkertek, hátsókertek méretezését a szabályozási tervek és 7.§. (7) alapján kell alkalmazni.
- (6) A településközpont vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél a rendelet 5. mellékletében meghatározott értékeket kell alkalmazni:

## 12. Központi vegyes területek

- 12. §** (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek, elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes területen elhelyezhetők:
- a) igazgatási épület,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - e) sportépítmény.
  - f) üzemanyagtöltő.
- (3) A központi vegyes területen elhelyezhető melléképületek:
- a) Jármű- (gépkocsi, motorkerékpár) tároló,
- (4) A központi vegyes területen az alábbi melléképítmények létesíthetők:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály – tároló, legfeljebb 2 m-es belmagassággal
  - d) kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - f) kerti víz-, és fürdőmedence, napkollektor,
  - g) kerti épített tűzrakóhely,
  - h) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - j) szabadonálló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop, és zászlótartó oszlop.
- (5) Az előkertek mélysége 10 m, oldalkert szélessége 10 m, hátsókert mélysége 10 m.
- (6) A központi vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél a rendelet 6. mellékletében megadott értékeket kell alkalmazni:

### 13. Gazdasági területek

13. § (1) Kemece gazdasági területei sajátos használatuk szerint lehetnek:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, **(Gksz)**
  - b) ipari gazdasági területek **(Gip)**
- (2) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - e) sportépítmény.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:
- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (5) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (6) Az ipari terület lehet:
- a) egyéb terület.
- (7) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (8) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- a.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (9) Kemece Város ipari gazdasági területein, jelentős mértékű zavaró hatású terület nem alakítható ki.
- (10) A gazdasági területeken belül, az előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négy parkoló állásonként egy előnevelt (legalább 3 éves) őshonos fa telepítésével.
- (11) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, elsősorban nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (12) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél a rendelet 7. mellékletében meghatározott értékeket kell alkalmazni :

- (13) Az egyéb ipari gazdasági övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a rendelet 8. mellékletében foglaltak szerint kell meghatározni:

#### 14. Különleges területek

**14.§** (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt nem sorolhatók egyik további beépítésre szánt területekbe (jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek).

(2) Kemece különleges területei sajátos használatuk szerint:

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| a) | sportterület                                     | <b>(Ks)</b>   |
| b) | temető területek                                 | <b>(Kt)</b>   |
| c) | kegyeleti parkok                                 | <b>(Kt)</b>   |
| d) | szabadidő központ                                | <b>(Ksz)</b>  |
| e) | vízmű terület                                    | <b>(Kv)</b>   |
| f) | szennyvíztelep                                   | <b>(Kszv)</b> |
| g) | kistérségi állati hulladéklerakó és átrakó telep | <b>(Káh)</b>  |
| h) | kiránduló központ                                | <b>(Kk)</b>   |
| i) | mezőgazdasági üzemi terület                      | <b>(Kmű)</b>  |

(3) A különleges területek célja és használatuk fajtája :

- a) Sportlétesítmény(övezeti jel **Ks**) Kemece Város sporttelepe, amely a Város rangjának, elvárásainak megfelelő színvonalon alakítandó ki. Részben meglévő, részben a meglévőhöz kapcsolódó bővítési terület. A sportlétesítmény fejlesztésére, kialakítására, sportterület fejlesztési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, zöldterületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést.
- b) Működő temető (övezeti jel **Kt**) Kemece Város köztemetője. A temetőben ravatalozó épület helyezkedik el. A terület célja a Város temetkezési területének biztosítása, a jelenlegi terület bővítésével. A temető bővítésére, temető-rendezési (parcellázási) terv készült. A temető használatára temetkezési rendelet készült. A temető bővítési területén legalább 30 méter széles fásított védőterületet kell kialakítani, a 36/2002 (III.07.) Korm. rendelet szerint.
- c) Kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel **Kt**) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.
- d) Szabadidőközpont területe (övezeti jel **Ksz**) Kemece D-i részén sport, rekreációs, horgász sport , idegenforgalmi funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
- e) Vízmű terület (övezeti jel **Kv**). A meglévő vízmű területe K-i irányban bővül. A terület a vízbeszerzéssel, víztisztítással, vízellátással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál. A vízműnél a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani, mely rendelet a vízbázisok, a távlati

vízbázisok, és az ivóvíz ellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről rendelkezik. A Kemece Kistérségi Vízmű vízbázisa az üzemelő sérülékeny vízföldtani környezetű vízbázisok közé tartozik.

- f) Szennyvíztelep területe (övezeti jel **Kszv**). A meglévő szennyvíztelep bővítésre kerül, beépítésre szánt területként. Ezen a területen a szennyvízkezeléssel, szennyvíziszap-kezeléssel, szennyvíztisztítással (települési szilárd és folyékony egyéb anyag) kapcsolatos létesítmények helyezhetők el. A szennyvíztelep körül védőerdősáv rendszer alakítandó ki.
- g) Kistérségi állati hulladéklerakó és átrakó telep (övezeti jel **Káh**). A terület a Kistérség állati hulladéklerakó és átrakó létesítményeinek elhelyezésére szolgál. Ezen a területen szennyvízkezeléssel, szennyvíziszap-kezeléssel, szennyvíztisztítással (települési szilárd és folyékony egyéb veszélyes anyag) kapcsolatos létesítmények kivételesen elhelyezhetők. A Kistérség állati hulladéklerakó és átrakó terület körül védőerdősáv rendszer alakítandó ki.
- h) Kiránduló terület (övezeti jel **Kk**). A Zsadányi tározó D-i oldalán helyezkedik el. A területen a kirándulással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el. Ellátó, szolgáltató létesítmények, camping, kerékpártúra állomáshely, sporthorgász létesítmények építhetők.
- i) Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel **Kmü**). A Zsadányi tározó D-i oldalán helyezkedik el. A területen a kirándulással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el. Ellátó, szolgáltató létesítmények, camping, kerékpártúra állomáshely, sporthorgász létesítmények építhetők.

(4) A különleges területek övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a rendelet 9. mellékletében foglaltak szerint kell meghatározni:

#### **IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

##### **15. Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület**

**15.§** (1) A Közlekedési területek, a szabályozási terv szabályozási vonalak által meghatározott („K” övezeti jelzésű) közterületei, és a Budapest-Záhony vasút (KÖk övezeti jelzésű) területei.

(2) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű-elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.

(3) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni, csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb.



(keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység, csak a tervvel összhangban történhet.

(4) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:

a) Az országos közúthálózatba tartozó közutak:

aa) **KÖu-1.** Főforgalmi út: A tervezett Nyíregyháza körgyűrű főforgalmi út külterületen halad Körmendi tanyától É-ra, szabályozási szélesség 40 m lesz, a tervezett csomópontok helyszükségletének szükséges terület biztosításával.

ab) **KÖu-2.** Országos mellékutak: 3823. sz. Tiszabercel – Nyírbogdány összekötőút külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték. 3824 sz. Beszterec – Kemece út külterületi szakaszán 30 m, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték. 3825. sz. Nagyhalász - Kemece út külterületi szakaszán 30 m, belterületi szakaszán min. 18 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték. 3829. sz. Kemece – Nyírtura út 22 m szabályozási szélesség. Tervezett országos mellékutak 22 m szabályozási szélesség.

b) Helyi utak:

ba) **KÖu-3** Települési gyűjtőutak a rendelet 1. melléklete és a 2. mellékletében szereplő Szabályozási Tervek alapján alakítandók ki.

bb) **KÖu-4.** Útkategóriák a rendelet 1. melléklete és a 2. mellékletében szereplő Szabályozási Tervek alapján (A történelmi településközpont, és csatlakozó területeken a szerkezet védelme érdekében ettől eltérő szélesség is lehetséges, amennyiben az út közlekedési, közmű-elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint. A történelmi központon belül vegyes forgalmú gépjármű útként is kialakíthatóak a kiszolgáló utak) szabályozási szélességgel alakítandók ki.

bc) **KÖu-gy.** Gyalogút, minimális szabályozási szélessége 3 m.

bd) **KÖu-mg.** Külterületi mezőgazdasági feltáró és összekötő út, minimum 12,0 m - 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandó ki.

(5) A mezőgazdasági utak építési területszélességének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a vasúttal, közcélú csatornával, természeti védettséggel, rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határától kell kimérni.

(6) Parkolók (**KÖ-P**) a közterületeken elhelyezett parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, négy parkoló állásonként egy előnevelt (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafaj telepítésével.

(7) Vasúti területek (**KÖv**): A Budapest-Záhony vasúti fővonal, és Kemece vasútállomás részére a szabályozási terv szerinti területeket biztosítani kell.

## 16. Zöldterületek

- 16.§ (1) A zöldterületek (**Z**) körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, közkertek, területük közterület.
- (3) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.
- (4) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (5) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (6) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos (áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.
- (7) A közlekedési területen belüli zöldsávokat az alátámasztó munkarészek határozzák meg.
- (8) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció: közpark, közkertek, (**Z**) övezeti jellel. A szabályozási terv szerinti közpark területen pihenőhely és gyermekjátszótér helyezhető el.  
A díszpark (**Zd**) területen növényzet, képzőművészeti alkotások, szökőkút, utca és térbútorok, pihenőhely helyezhető el.
- (9) Jelenlegi közparkok:
- a) Ifjúság utca 88/1 hrsz.
  - b) Kossuth u. – Vasmegyeri utca kereszteződésében lévő park,
  - c) Dimitrov utca – Árpád utca kereszteződésénél lévő park,
  - d) Rózsa F. utca – Zrínyi utca csatlakozásánál lévő park,
  - e) Református templom előtti csomópontban,
  - f) ABC előtti terület,
  - g) Árpád utca – Szent István utca csomópontban,
  - h) Piactér környéke.
- (10) Tervezett közparkok:
- a) Városliget (Lónyay főcsatorna, Márkustói csatorna, Kállai főfolyás által határolt területen 15-ös tömb)
  - b) Közpark (Márkustói csatorna K-i oldalán 45-ös tömbben)
  - c) Lónyay főcsatorna melletti közparkok (3-as, 4-es, 5-ös, 6/a, 6/b, 1-es tömb)
  - d) Közpark (6/d tömbben)

- e) Közpark (Ifjúság utca É- végénél)
- f) Körlakú közpark (Partizán utcától D-re)
- g) Közpark (Zrínyi utcától Ny-ra)
- h) Közpark (Ságvári utcától É-ra 38-as tömb)
- i) Közpark (Mező utca É-i folytatása mellett 72-es tömb)
- j) Közpark (Kállay főfolyás 74-es tömb)
- k) Temető melletti közparkok:           É-i oldalon , 78-as tömb,  
  K-i oldalon , 87-es tömb,  
  D-i oldalon , 86-as tömb,  
  Ny-i oldalon , 99-es tömb,
- l) Közpark (116-os tömbben)
- m) Díszpark (Déli alközpont főtere)
- n) 36. sz. tömbben   (új városközpont)
- o) 38.sz. tömbben   (Egészségház környezete)
- p) 65.sz. tömbben   (Móricz Zs. u.)
- q) 69.sz. tömbben   (a tervezett külön szintű csomópont környezetében)

## 17. Erdőterületek

17. § (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) erdő (**Ev**) és gazdasági erdők (**Eg**) és egészségügyi-szociális , turisztikai és jóléti erdők (**Ee**).
- (2) A védelmi- jóléti rendeltetésű erdőt (**Ev**) tömören, 100 %-os lombkorona fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:- Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, és őrházakat, és az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi (védő) erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %- os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) Kemece (**Eg**-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdőgazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműközponttal való villamos energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (6) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-el bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön pedig átépíthetők.

- (7) A terv szerinti mezőgazdasági általános (**Má**) területen bárhol lehet gazdasági erdőt telepíteni a terv módosítása nélkül.
- (8) Védelmi erdőövezetben épületet elhelyezni nem lehet
- (9) A 100.000 m<sup>2</sup>-t (10 hektár) meghaladó területnagyságú telken
- a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel
  - b) egészségügyi – szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5 % beépítettséggel.
- (10) Egészségügyi-szociális és turisztikai rendeltetésű erdőben (**Ee**) a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 1 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb területű közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg, kivéve a kilátót.

## 18. Mezőgazdasági területek

- 18. §** (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület :
- a) kertes (**Mk**) és
  - b) általános (**Má**) terület lehet.
- (3) A mezőgazdasági kertes (**Mk**) területen
- a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
  - b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (4) Az általános mezőgazdasági területen (**Má**) lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Az (**Má**) mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a

telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi birtokközponthoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.

(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) Kemecsen a következő mezőgazdasági övezetek kerültek kijelölésre:

a) általános mezőgazdasági területek: **(Má)**

- aa) M-1 : gyp (rét, legelő) terület
- ab) M-2: (döntően) szántó művelésű terület
- ac) M-3 : nádas, mocsár, vízállásos terület
- ad) M-4 : halászati terület
- ae) MV-O : természeti-régészeti védettségű terület
- af) MV-1: természetvédelmi hatóság által védendő természeti terület

b) kertes mezőgazdasági területek :

- ba) Mk: gyümölcsös, szőlő, konyhakert terület

(9) Az MV-O jelű területeken építményt elhelyezni nem szabad.

Az M-1 jelű övezetben, csak állattartási célokra épülhet épület, vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei közül, csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

(10) Az M-2 övezetben beépítési lehetőségek lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m<sup>2</sup> fölött 3 %-os beépítettség megtartásával építhető, 10.000 m<sup>2</sup> alatti területen lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület nem építhető.

(11) Állattartó telepek (új) létesítése, csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélykészerzésével lehetséges. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.

(12) Az M-3-as övezetben (nádas, mocsár, vízállásos terület) építményt elhelyezni nem szabad.

## 19. Vízgazdálkodási terület

**19.§** (1) Kemece vízgazdálkodási területei folyóvizek medre és parti sávja, állóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, vízbeszerzési területek és védőterületeik, hullámterek, vízjárta ,és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek (övezeti jel : V).

a) Lónyay Főcsatorna	FETIVIZIG
b) Kállai (VII.sz.) főfolyás	FETIVIZIG
c) Kemece közlegelői csatorna	Nyírségi VGT
d) Sényői VI. főfolyás	Nyírségi VGT (FVM)
e) Zsadány- Fényesháti szivárgó	Nyírségi VGT (FVM)
f) Pazonyi VII./1, mellékág	Nyírségi VGT (FVM)
g) Pazony-Kemecsei különfoly.csat.	Nyírségi VGT(FVM)
h) Kemece-Turai csatorna	Nyírségi VGT
i) Márkustói csatorna	Nyírségi VGT
j) Kőper mellékág	Felsőszabolcsi VGT
k).Szivattyú telepek: Szőlőaljai-, Zsadányi-, Halastói (FVM)	

(2) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 6-6 m-es parti sáv szabadon hagyandó ,beépíteni nem lehet, ott csak réteglegelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján a területileg illetékes, vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.

## **V. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

### **20. Általános előírások**

**20. §.** (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:

- a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj- illetve levegőszennyezési határértéket teljesítő tömegközlekedési eszköz üzemeltethető,
- Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zónacsoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, talajközeli ózon zónacsoportja „B”, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és keze lépés után engedni a közcsatornába,

- d) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.
- (3) A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
- a) csendes övezet: a temetők, közparkok és a szabadidős területek, víztározó, és a hozzá kapcsolódó különleges intézményi területek,
- b) átlagos érzékenyséű övezet: minden más települési terület,
- c) nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
- d) a város közigazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (4) A mezőgazdasági por elleni védelmi övezetben (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülő-fásítással kell ellátni.
- (5) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészekben szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, és üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.
- (6) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (7) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában is (a szélső vágánytól számított 50 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (8) Az elővásárlással érintett területek telkeire, telekrészekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósulása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn.
- (9) A csatornák korlátozási övezeteiben, azok külső telekhatárától mérve:
- a.) a csatornák esetében 30-30 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészekben épület nem helyezhető el.
- (10) A közművek szabályozási terven jelölt korlátozási területén építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.
- (11) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légmentes lakóterület közterületei, illetve gazdasági terület kivételével nem építhető. A meglévő

légvezetékeket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.

- (12) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági - és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 3 éven belüli beültetési kötelezettség terheli. A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.
- (13) Országos közúttal érintkező külterületi telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

## **21. Föld és vízvédlem**

- 21.§** (1) A lakossági eredetű veszélyes hulladékok ideiglenes helyen történő szakszerű, átmeneti tárolásáról (saját telken), a megfelelő kezelő, vagy ártalmatlanító telepre történő szállításáról a hulladék termelője köteles gondoskodni.
- (2) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezet talaj elszállításáról, esetleg ártalmatlanításáról. A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízháztartás és klímamódosító hatás érdekében, törekedni kell a minél kisebb felületű beépítettségre és burkoltságra.

## **22. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás, település tisztaság**

- 22.§** (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását Önkormányzati Rendelet szabályozza. A település területén keletkező kommunális hulladékot zárt tárolóedényben kell tárolni, annak elszállításáig.
- (2) Hulladékgyűjtő udvart a lakó és vegyes területen bárhol el lehet helyezni.
- (3) A veszélyes hulladék gyűjtéséről biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával.
- (4) Lakó-, ipari-, mezőgazdasági, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, intézmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.
- (5) A meglévő, hígtrágyát termelő állattartó telepek, a keletkező hígtrágyát zárt tárolóba kötelesek vezetni.
- (6) A tisztántartás feladata magában foglalja a közterületek tisztítását, a hó- és síkosság mentesítést, illetőleg pormentesítést. Az ingatlan tulajdonosa, vagy használója köteles gondoskodni az ingatlan előtti járdaszakaszról. Járda hiányában egy méter széles területsávon, illetve a járda mellett, ha zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes területen, a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, és tömbtelken a külön tulajdonba álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és



körüljárására szolgáló területek köztisztaságáról. Tulajdontól függetlenül a használóra hárulnak a köztisztasági kötelezettségek a szórakozó-, vendéglátó- és árusítóhelyek esetében. Az üzletek előtti járdaszakaszt a nyitva tartás ideje alatt – ettől eltérő megállapodás kivételével – a használó köteles tisztántartani.

## **VI. FEJEZET ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM**

**23.§** (1) Az országos műemlékvédelem alatt álló építészeti értékek, jelen HÉSZ 2. sz. függeléke szerint.

- (2) Kemece tervezett műemléki környezeteinek lehatárolását az 1. mellékletben és a 2. mellékletben szereplő szabályozási terv rögzíti.
- (3) Régészeti értékek a rendelet 3. függelékében szerepelnek.  
Minden földmunkával járó beruházás előtt a régészeti területeken a szakhatósági engedélyezési eljárást el kell végeztetni a Megyei Múzeum Igazgatósággal és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal együttesen.
- (4) A helyi építészeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi Önkormányzati értékvédelmi rendelet intézkedik.

## **VII. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

- 24. §.** (1) Útépítés miatt építési tilalom kerül elrendelésre, a kemecei 144 hrsz., 187 hrsz., 188 hrsz., 39/1 hrsz., 102/1 hrsz., 255/2 hrsz., 1373/4 hrsz., 1337 hrsz., 323/1 hrsz., 475 hrsz., 774/2 hrsz., 738/1 hrsz, 166 hrsz, 488 hrsz, 934/2, 1026/1, 1053 hrsz területekre.
- (2) Településközpontban az önkormányzati feladat biztosítása miatt építési tilalom kerül elrendelésre: a kemecei 1030 hrsz., 1053 hrsz. és 1051 hrsz. területekre .
  - (3) Általános Iskola bővítés céljára építési tilalom kerül elrendelésre: a kemecei 589 hrsz
  - (4) Közpark céljára építési tilalom kerül elrendelésre 1026/2 hrsz, 1323 hrsz, 1324 hrsz ingatlanokra.
  - (5) Önkormányzati feladat biztosítása miatt építési tilalom terheli a 1320/1 hrsz, 1320/2 hrsz, 1321 hrsz, 1322/4 hrsz,és az 1322/5 hrsz-ú ingatlanokat.
  - (6) Elővásárlási jog az alábbi területekre terjed ki:
    - a) a kemecei 1029 hrsz , 91/1 hrsz, 0194 hrsz /zártkert/, 0195/1 hrsz, 0195/2 hrsz, 0195/3 hrsz, 0195/4 hrsz, 0195/5 hrsz, 0197/1 hrsz, 0197/2 hrsz, 0201/2 hrsz ingatlanokra.
  - (7) Kisajátítási jogintézménye terheli:

- a) szennyvíztelep részére a 0299/4 hrsz.-ú illetve 200x250 m-es terület a 0286/4 és a 0286/5 hrsz-ú ingatlanból.
- b) a kistérségi állati hulladéklerakó és átrakó telep részére 100x100 m-es méretű (1 hektár) terület 050/5 hrsz.-ú ingatlanból.
- c) a vízmű bővítése céljából a 080/1 hrsz-ú ingatlanból 1,5 ha terület.
- d) önkormányzati alapfeladatok ellátásának céljára kisajátítása szükséges a: 589 hrsz –ú, 1030 hrsz, 1053 hrsz egésze és a 1031 hrsz, 1032 hrsz, 1033 hrsz, 1034 hrsz, 1035 hrsz, 1036 hrsz,1037 hrsz, 1038 hrsz , 1039 hrsz, 1040 hrsz, 1043 hrsz, 1044/1 hrsz,1044/2 ingatlanokból a szabályozási terv szerint meghatározott hátsó kerti rész.
- e) köztemető bővítése céljából: 749 hrsz-ú ingatlan
- f) köztemető parkolónak kialakítása céljából: 747/3 hrsz. 747/4 hrsz, 747/2 hrsz, 753/18 hrsz, 753/19 hrsz , 2235 hrsz, 2234 hrsz, 2233 hrsz,2232 hrsz, 2192 hrsz, 2193 hrsz, 2194 hrsz, 2231 hrsz ingatlanok és a 748 hrsz, 752 hrsz, 751 hrsz, 2229 hrsz, és a 2230 hrsz-ú területek szabályozási terv szerinti része
- (8) Helyi közút céljára lejegyzés terheli a szabályozási terv szerinti utak területét.
- (9) Beültetési kötelezés terheli a szabályozási terv szerinti közparkokat, közkerteket és közterületeket.

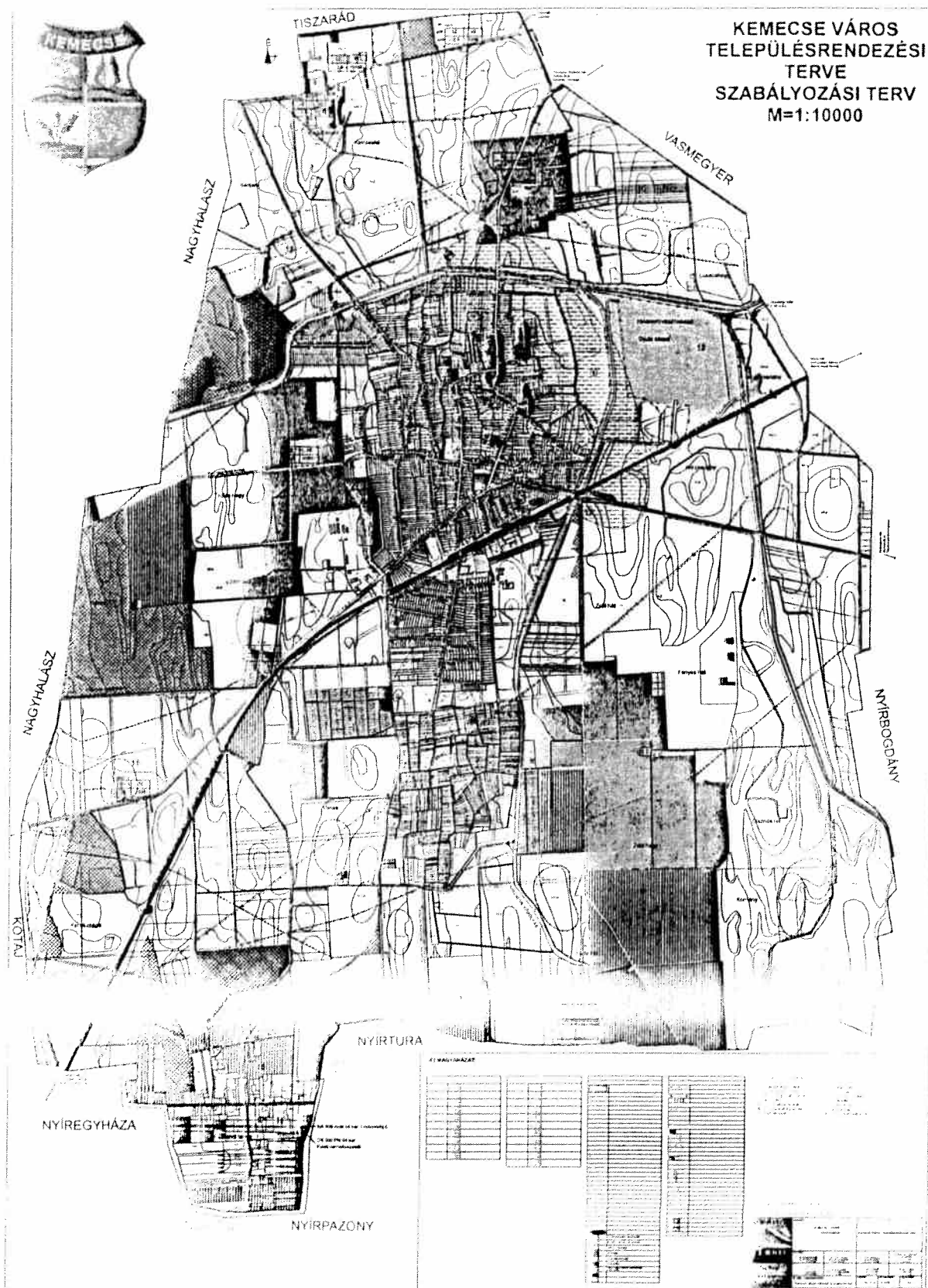
## **VIII. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 25. §.** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Kemecse Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének a 11/2005.(VI.30.) a helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló rendelete.

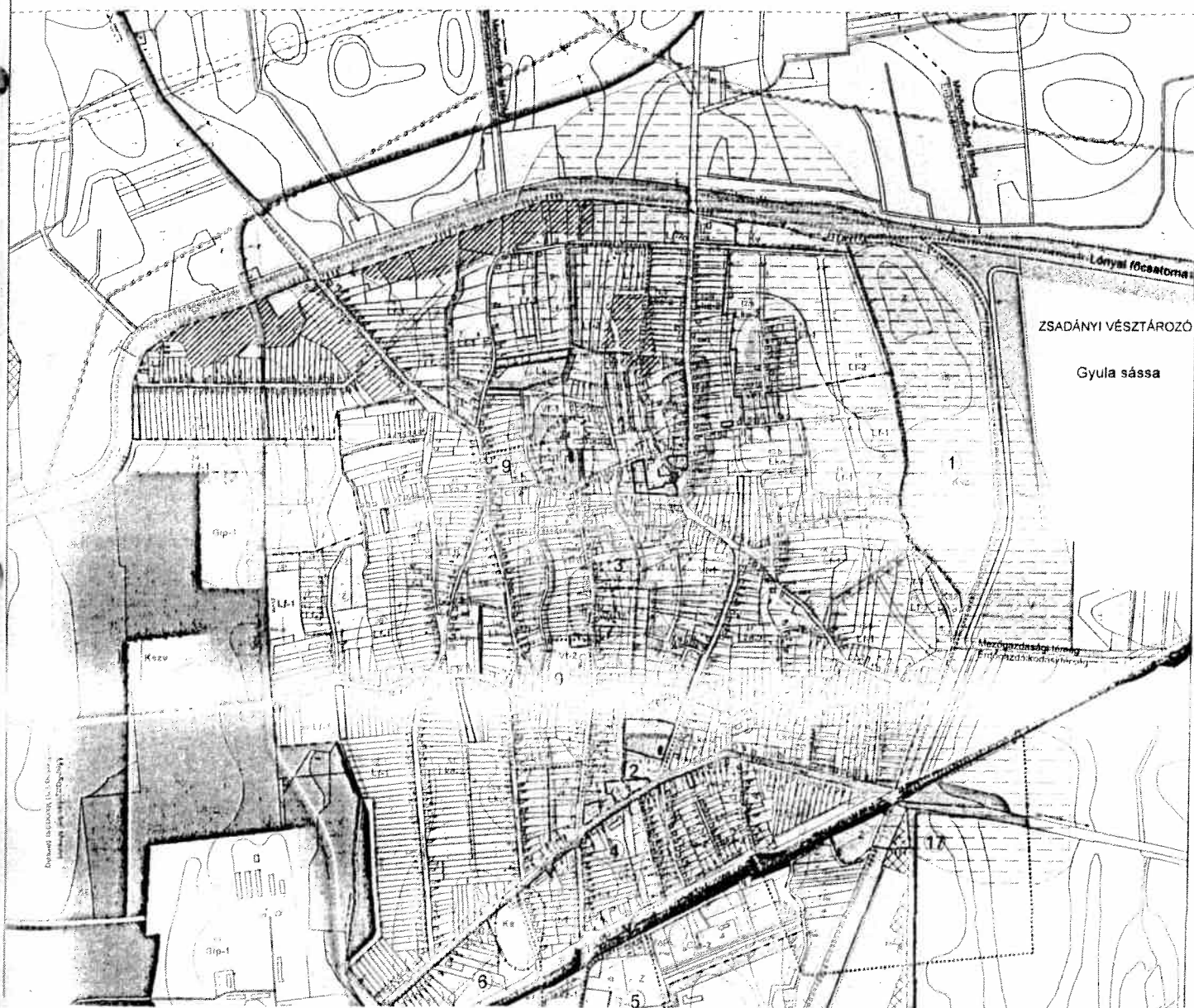
Lipők Sándor sk.  
polgármester

Molnárné Ferkó Rita sk.  
jegyző





**KEMECSE VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERVE  
SZABÁLYOZÁSI TERV  
M=1:4000**





3. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelülete (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
kertvárosias lakóterület	Lke -1	oldalhatáron álló	400	16	50	30	4,5
	Lke -2	oldalhatáron álló	700	16	50	30	6,0

4. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelületek (%)	Legnagyobb Beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf -1	Oldalhatáron álló	900	16	40	30	4,5
	Lf -2	Oldalhatáron álló	1500	20	40	30	4,5

5. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építmény magasság/m/
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége /m/	Legkisebb zöldfelülete /%/	Legnagyobb beépítettsége /%/	
Településközpont vegyes terület	Vt - 1	Zártsorú	400	12	20	40	7,5
	Vt - 2	Szabadon álló	2000	60	20	40	9,5
	Vt - 3	Szabadon álló	2000	20	20	50	12,5

6. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelületek (%)	Legnagyobb Beépítettség (%)	
Falusias lakó							
Központi vegyes	Vk	Szabadon álló	1200	40	35	40	7,5

7. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret(m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettség e {%}	
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1	szabadon álló	5000	40	20	30	7,5
	Gksz-2	szabadon álló	10000	50	20	30	7,5

8. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építmény magasság {m}
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége {m}	Legkisebb zöldfelülete {%}	Legnagyobb beépítettsége {%}	
Ipari gazdasági terület	Gip-1	szabadon álló	5000	50	40	40	12,5
	Gip -2	szabadon álló	2500	30	40	40	12,5



9. melléklet a 4/2011.(III.15.) rendelethez

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
			Kialakítható legkisebb telekterület méret (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelülete (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
sportlétesítmény	<b>Ks</b>	szabadon álló	K	K	40	10	12,5
működő temető	<b>Kt</b>	szabadon álló	K	K	40	10	7,5
kegyeleti park, lezárt temető	<b>Kt</b>	szabadon álló	K	K	50	10	7,5
szabadidő központ terület	<b>Ksz</b>	szabadon álló	100000	300	40	10	7,5
Vízmű terület	<b>Kv</b>	szabadon álló	28000	20	40	15	7,5
szennyvíztelep	<b>Kszv</b>	szabadon álló	40000	70	40	10	7,5
kistérségi állati hulladéklerakó és átrakó telep	<b>Káh</b>	szabadon álló	10000	100	40	10	7,5
kiránduló központ	<b>Kk</b>	szabadon álló	600	16	40	15	7,5
Mezőgazdasági üzem	<b>Kmü</b>	oldalhatáron álló	2000	16	40	35	7,5

## 1. függelék a 4/2011.(III.15.) rendelethez

### FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- 1.) **Főépületnek** minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- 2.) **Melléképületnek minősülnek:** járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tűzelőanyag és más tároló, szerszámkamra, kiséptároló, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, kazánház, kisipari-, vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi árusító üzlet. Pince, pince felépítménye.

## 2. függelék a 4/2011.(III.15.) rendelethez

### TERMÉSZETI TERÜLETEK HELYE ÉS FELSOROLÁSA

Kemecse	0309/2	Kivett
Kemecse	0309/4a	Erdő
Kemecse	0309/4g	Erdő
Kemecse	030914d	Gyep
Kemecse	0309/4j	Nádas
Kemecse	0309/4c	Nádas
Kemecse	0309/4b	Nádas
Kemecse	0309/5	Kivett
Kemecse	0308	Kivett
Kemecse	0309/4l	Gyep
Kemecse	0309/4j	Nádas
Kemecse	0309/4p	Gyep
Kemecse	0309/4h	Nádas
Kemecse	0309/3	Nádas
Kemecse	0310	Kivett
Kemecse	0311	Kivett
Kemecse	0313	Kivett
Kemecse	0315	Kivett
Kemecse	0312/1	Kivett
Kemecse	078/20	Gyep
Kemecse	080/1	Gyep
Kemecse	081	Kivett
Kemecse	079	Kivett
Kemecse	082/5	Nádas
Kemecse	082/14	Nádas
Kemecse	075	Erdő
Kemecse	089	Kivett
Kemecse	082/15	Nádas
Kemecse	076	Kivett
Kemecse	077	Kivett
Kemecse	072/a	Kivett
Kemecse	072/b	Gyep
Kemecse	074/1 b	Erdő
Kemecse	074/1c	Gyep
Kemecse	069	Gyep
Kemecse	097/a	Gyep
Kemecse	097/b	Nádas
Kemecse	098/a	Gyep
Kemecse	098/b	Erdő
Kemecse	064/c	Gyep
Kemecse	0128/a	Kivett
Kemecse	0128/c	Gyep
Kemecse	0128/d	Gyep
Kemecse	0128/f	Gyep
Kemecse	0122	Kivett

Kemecse	0128/b	Gyep
Kemecse	0175/2	Erdő
Kemecse	0231/15b	Gyep
Kemecse	0231/15d	Gyep
Kemecse	0243/16b	Gyep
Kemecse	0243/16c	Kivett
Kemecse	0243/11c	Gyep
Kemecse	0243/12b	Kivett
Kemecse	0243/12c	Gyep
Kemecse	0221/a	Erdő
Kemecse	0220	Kivett
Kemecse	0221/b	Kivett
Kemecse	0221/c	Erdő
Kemecse	0314/b	Nádas
Kemecse	0255/c	Nádas
Kemecse	0255/d	Gyep
Kemecse	0255/j	Gyep
Kemecse	0256	Kivett
Kemecse	0257/b	Gyep
Kemecse	0257/c	Kivett
Kemecse	0252/b	Gyep
Kemecse	0252/c	Gyep
Kemecse	0252/d	Kivett
Kemecse	0257/j	Gyep
Kemecse	0257/h	Gyep
Kemecse	0257/g	Kivett
Kemecse	0251	Kivett
Kemecse	0250/3b	Kivett
Kemecse	0246/c	Gyep
Kemecse	063/a	Gyep
Kemecse	062	Kivett
Kemecse	0581b	Nádas
Kemecse	059	Kivett
Kemecse	055	Kivett
Kemecse	057/h	Gyep
Kemecse	063/a	Gyep
Kemecse	03/b	Kivett
Kemecse	029/1f	Gyep
Kemecse	029/1b	Gyep
Kemecse	029/1c	Nádas
Kemecse	028	Kivett
Kemecse	024/d	Nádas
Kemecse	029/1d	Kivett
Kemecse	023/15b	Nádas
Kemecse	03/c	Nádas
Kemecse	018	Kivett
Kemecse	06/b	Nádas

### 3. függelék a 4/2011.(III.15.) rendelethez

#### **KEMECSE MŰEMLÉKEI, MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEI:**

##### **MŰEMLÉKEK:**

- a. Római katolikus templom, Árpád utca 37 sz. , 1051 hrsz. Késő barokk, 1821. Tornya 1895-ből.
- b. Református templom, Béke tér 6 sz., 92 hrsz. Klasszicizáló késő barokk, 1809. Tornya 1820-30 között épült. Berendezés : szószék, copf. 1800 körül, padok empire, XIX. század eleje.
- c. Haas tanya , 023/1 hrsz. Malom, olajütő, szeszgyár, késő romantikus, épült 1888-ban. Állam Gazdasági magtára.

##### **MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK:**

T-3/C és T-3/D szabályozási terv szerint kerülnek kijelölésre.

##### **HELYI VÉDETT ÉPÜLETEK:**

- Mozi épülete, Szent István utca – Móricz Zs. utca sarok(612 hrsz.)
- Niczky kúria, Kossuth utca (91/1 hrsz.)

##### **HELYI TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÉDELEM:**

Kemecse településközpontja T-3/C és T-3/D szabályozási terv szerint.

**4. függelék a 4/2011.(III.15.) rendelethez**  
**RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK:**  
**Kemecse nyilvántartott régészeti lelőhelyei**

<b>lelőhelyszám</b>	<b>határnév</b>
1.	Kállai-főfolyás mellett
2.	Ignác István szőlője
3.	Sarvay-tag, Leskó-tanya
4.	Bec(teleke)
5.	Főszolgabírói hivatal
6.	Gégény (Külsőgégény)
7.	Homokbánya
8.	Pápaházi-dűlő
9.	Pincés-hegy
10.	református templom
11.	Varjas-dűlő
12.	Tizedes Sziget
13.	Lukács-hegy
14.	Móricz Zsigmond u. 34.
Azonosítatlan	Nyírpazonyi út
Azonosítatlan	Orvosdomb-dűlő
Azonosítatlan	Fráter Miklós föld-Hamvaspart
Azonosítatlan	Ludas tó
Azonosítatlan	Gyűjtőcsatorna mellett
Azonosítatlan	Vitéz Lajos tanyája
Azonosítatlan	Kulcsár Antal telke
Azonosítatlan	Hagymási Sándor telke