

**Téseny Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
10/2016 (XII. 10.) sz. rendelete**

**a  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓI**

Téseny Község Önkormányzatának képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

**1. § (1)**A rendelet hatálya Téseny teljes 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 e rendelet és a mellékleteként szereplő TT-0111 jelzszámú, a Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda által 2004. februárban véglegesített (az igazgatási területet ábrázoló 1:10.000 m.a. V-1 jelű, és a belterületet ábrázoló 1:2000 m.a. VT-2 jelű) szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.

**(3)**A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**A szabályozási elemek értelmezése**

**2. § (1)**A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
- b) az övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti jellemzőket,
- c) a védőterületek határát,
- d) az egyes területek felhasználásának módját és határát,
- e) a közigazgatási és a belterületi határvonalat,
- f) a beépítésre szánt - nem szánt területek határát.

**(2)**Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a terv másképp nem rendelkezik.

**(3)**A kötelező elemektől való eltérés csak e rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet.

**(4)**A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:

- a) az irányadó telekhatár,
- b) a tervezett utak tengelyvonala,

**(5)** Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel

(6) Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:

a) Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.

b) A tervezett utak tengelyvonala, hossz- és keresztmetszvényei az engedélyezési tervek készítése során pontosítandók.

(7) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

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

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

(8) Az övezeti előírásokban szereplő **épületszélesség** fogalom értelmezése:

a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

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

## I. Fejezet

### Építési engedélyezés általános szabályai

3. § (1) A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése a távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről rendelet és a vonatkozó szabványok, előírásain túlmenően az alábbi feltételekkel történhet:

(2) Adótorony a település belterületén, illetve külterületi, természeti értéket képviselő földrészletein (gyepek, rétek, legelők) nem helyezhető el.

## II. Fejezet

### Településszerkezet, terület-felhasználás

4. § (1) A belterületi határvonalat a V-1 és VT-2 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 tervek

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) Téseny község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:

- a) lakóterület  
falusias lakóterület,
- b) gazdasági terület  
kereskedelmi, szolgáltató terület,  
ipari terület,
- c) különleges terület  
temető területe,  
sportolási célú terület.

(4) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület.

(5) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a V-1 és VT-2 jelű szabályozási tervek mutatják be.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Általános előírások**

**5. § (1)** A közművesítettség mértéke

a) A település beépítésre szánt területein az építési telkek teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíztisztító berendezés alkalmazandó.

**(2)** Környezetterhelési határértékek

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket

b) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.

c) A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket 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) Új út létesítésének, valamint a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

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

### (3) A terepszint alatti építmények

a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.

b) Új pince csak épített szerkezettel alakítható ki.

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

d) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

## Falusias lakóterület

6. § (1) A község összes lakóterülete falusias lakóterület, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A terület övezeti tagozódását a VT-2 jelű (szabályozási) tervlap tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) Az „Lf-K1” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max.2 db
legkisebb telekterület	kialakult 720 m <sup>2</sup> , újonnan kialakítható 900 m <sup>2</sup>
legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	kialakult 10 m / 35 m, újonnan kialakítható 16 m / 35 m
beépítési mód	oldalhatáron álló (fésűs) beépítés

<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	lakóépület esetében 4,00 m / 5,00 m gazdasági épület és garázs esetében 3,00 m / 5,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
<b>előkert</b>	a kialakult utcaképhez igazodjon
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>épületszélesség</b>	legfeljebb 8,5 m
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, kovácsoltvas), formák (téglapillérek közötti tömör, mintázattal áttört, vagy kovácsoltvas mezők), és díszítések felhasználásával

b)Az „Lf-K2” jelű építési övezet.

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	max.2 db
<b>legkisebb telekterület</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	13 m
<b>beépítési mód</b>	ikres
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	lakóépület esetében 4,00 m / 5,00 m gazdasági épület és garázs esetében 3,00 m / 5,00 m
<b>előkert</b>	5 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és

	színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
homlokzatszínezés	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
épületszélesség	legfeljebb 8,5 m
utcai kerítés	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, kovácsoltvas), formák és díszítések felhasználásával

c)Az „Lf-K3” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max.1 db
legkisebb telekterület	kialakult 140 m <sup>2</sup> , újonnan kialakítható 230 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	6 m
beépítési mód	zárt sorú
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	lakóépület esetében 4,00 m / 5,00 m gazdasági épület és garázs esetében 3,00 m / 5,00 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	legalább 3 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserep, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
homlokzatszínezés	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
épületszélesség	legfeljebb 8,5 m
utcai kerítés	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, kovácsoltvas), formák és díszítések felhasználásával

d)Az „Lf-1” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max.2 db
legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>
legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	18 m / 30 m
beépítési mód	oldalhatáron álló

<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	lakóépület esetében 4,00 m / 5,00 m gazdasági épület és garázs esetében 3,00 m / 5,00 m (ezt az értéket az utcai homlokzat magassága külön sem haladhatja meg)
<b>előkert</b>	8-10 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	Az utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	nyeregtető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>épületszélesség</b>	max. 8,5 m
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, kovácsoltvas), formák (téglapillérek közötti tömör, mintázattal áttört, vagy kovácsoltvas mezők), és díszítések felhasználásával

(4) Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági, garázs-) épületek elhelyezése:

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

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

c) Ikresen csatlakozó lakóépületek esetében a közös telekhatárra, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

d) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető,

(5) A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

**Gazdasági terület**  
**Kereskedelmi, szolgáltató terület**

7. § (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el parkolóház és üzemanyag-töltő kivételével.

(3) A VT-2 tervlapon lehatárolt területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „Gksz” jelű építési övezet

<b>Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	lakóterülettel határos telkek esetében 40 m, egyébként 30 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	40%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3,00 m / 6,50 m
<b>előkert</b>	új épület építése esetén min. 10 m az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető (10 m-nél kisebb előkerttel épült, kialakult építmény megtartható, a kialakult előkerttel bővíthető)
<b>oldalkert</b>	lakóterület felé min. 20 m, egyéb helyeken min. 6 m
<b>hátsókert</b>	lakóterület felé min. 25 m, egyéb helyeken min. 10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű 1,8 – 2,2 m magas kerítés

(4) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra a jelen rendelet 26.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló legalább 1 sor, lakóterülettel érintkező telekhatárok mentén legalább 10 m széles, többszintes védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

**Ipari gazdasági terület**

8. § (1) A terület olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület a VT-2 jelű szabályozási terven jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó építési előírások a következők:

- a) „Gip-1” jelű építési övezet – egyéb ipari terület az OTÉK 20.§ (4) szerinti tevékenységek számára

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	2500 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	40%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 7,50 m
előkert	min. 10 m (az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
oldalkert	min. 8 m
hátsókert	min. 10 m
zöldfelületi mutató	min. 30%
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8-2,0 m magas kerítés

- b) „Gip-2” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület, ahol nagyüzemi állattartó létesítmények is elhelyezhetők.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	5000 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	50 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 7,50 m
előkert	min. 10 m (az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
oldalkert	min. 10 m
hátsókert	min. 10 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 – 2,0 m magas kerítés

(3) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra a jelen rendelet 26.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló legalább 1 sor, lakóterület felé néző telekhatárok mentén legalább 10 m széles, többszintes védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

(4) A „Gip-Köu” jelű övezetbe a terület belső feltárására szolgáló magánutak területe tartozik.

#### Különleges területek

9. § (1) A különleges területek lehatárolását a VT-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

(2)A „Kte” jelű különleges terület a település temetője

a)A területen betartandó építési előírások a következők:

-A területen szabadonállóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangláb, harangtorony), a fő funkcióhoz kapcsolódó magastetős kialakítású, hagyományos építőanyagok felhasználásával tervezett építmény (pl. ravatalozó, kápolna) helyezhető el.

-A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.

-A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertészeti tervek alapján el kell végezni.

-A területet legfeljebb 2,0 m magas élősövényel körül kell keríteni.

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

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	2500 m <sup>2</sup>
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	2%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,50 m / 5,00 m
előkert	min.10 m
oldalkert	min. 10 m
hátsókert	min. 10 m
zöldfelületi mutató	min. 80%

### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület

10. § (1)A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1 és VT-2 jelű szabályozási tervek tüntetik fel:

	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
KÖú-1	5803. sz. út nyomvonala	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.C.)	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.C.)	meglévő 12-16 m
KÖú-3	Mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.C.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.C.)	meglévő min. 8,5 m
KÖú-4	5803. sz. út átkelési szakasza	belterületi mellékút, gyűjtőút	belterületi mellékút,	22 m

	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
		(B.V.c.C.)	gyűjtőút (B.V.c.C.)	
KÖú-5	Új lakó és kiszolgáló utak		(B.VI.d.B)	8,5-16 m
	Meglévő kiszolgáló utak	(B.VI.d.B)	(B.VI.d.B)	meglévő 8,5-22 m

(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)A 20 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, E-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

(6)Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során a nemesített faiskolai cserje- és fafajok mellett a termőhelyi adottságoknak megfelelő, helyben honos fajokat is alkalmazni kell.

(7)Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési tőtávolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

(8)A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz tisztítók és átemelők területe tartozik.

### Zöldterület

11. § (A település zöldterületeinek lehatárolását a VT-2 szabályozási tervlap tünteti fel. A területen az OTÉK 27.§-ban 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 tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

-A település területén található, a helyi építkezésekhez használt, napjainkra felhagyott anyaglelőhely (gödör) – 030/2 hrsz. - területére tájrendezési tervet kell készíteni. A terület távlati területhasználata közpark.

### Erdőterület

12. § (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a V-1 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű** – „Eg” jelű, valamint **védelmi rendeltetésű** – „Ev” jelű erdők.
- (3) Építési lehetőségek gazdasági rendeltetésű erdőterületen

a) Az „Eg” jelű övezet

Az övezetben bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű földrészleten helyezhető el a következő előírások szerint:

- a1) A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.
- a2) A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5%.
- a3) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 0-10 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- a4) Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.
- a5) Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.
- a6) Gazdasági épület kialakításának feltételei:  
- Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.
- a7) Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:  
- Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.  
- Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

### Mezőgazdasági terület

13. § (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. A

(3) Művelési ág váltási igény esetén ld. jelen rendelet 2.§ előírásait.

### Kertes mezőgazdasági terület

14. § (1) A terület lehatárolását a V-1 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.

(2) Az „Mk” jelű övezet

a) Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m legyen. Telekösszevonás eredményeként legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> telekterület alakítható ki.

b) Az övezetben az OTÉK 29.§ (3) bekezdésének figyelembevételével gazdasági

épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén (OTÉK 29.§ (4) bekezdés) lakóépület építhető a következő előírások szerint:

- b1)**A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.
- b2)**A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 0-10 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- b3)**Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.
- b4)**Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.
- b5)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:
  - Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.
- b6)**Lakóépület kialakításának feltételei:
  - Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.
  - Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.
- c)**Az övezet területén birtokközpont nem alakítható ki.
- d)**Terepszint alatti létesítmények közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhatnak, azokat, és a meglévő építményeket hatásterületükkel nem érinthetik.

#### Általános mezőgazdasági terület

**15. § (1)** Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és övezeti besorolását a V-1 szabályozási terv tartalmazza.

**(2)** Az „Má-1” jelű övezetbe a **szántóföldek** területe tartozik.

- a)** Az övezet művelési ágának megfelelően hasznosítandó.
- b)** Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken, az OTÉK 29.§ (4) szerinti beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:
  - b1)**A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.
  - b2)**Az épületeket szabadonállóan, legalább 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
  - b3)**Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos, vagy ahhoz hasonló felületet adó építőanyagokat, és a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.
  - b4)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:
    - Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet.
  - b5)**Lakóépület kialakításának feltételei:
    - Az épület legalább 4,0 m, de legfeljebb 5,5 m építménymagasságú lehet.
    - Az épület a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 32-45 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakítású legyen. Keresztszárny építhető.
    - Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

(3) Az „Má-2” jelű övezet a **gyepfelületek** (rét, legelő, kaszáló) területe.

a) Az övezetben építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(4) Az „Má-3” jelű övezet a **gyümölcsösök** területe.

a) Az övezetben gazdasági és lakóépület a (2) bekezdés b) pontja szerint építhető.

(5) **Birtokközpont**, vagy a birtokközponthoz 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, azoktól legalább 1,5 m távolságra a jelen rendelet 26.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

#### Vízgazdálkodási terület

16. § (1) A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, jelentősebb árkok, vízmű kutak és tározók területe).

(2) A terület lehatárolását a V-1 és V-2 jelű szabályozási terv 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 övezetbe a település területén található vízmű kutak területe tartozik

#### Közterületek kialakítása és használata

17. § (1) A Tésény igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerinti közutak, utak és parkok, amelyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

a) Belterületen lévő közterületeken

-hirdető (reklám) berendezés,

-árusítópavilon,

-közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,

- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- szobor, díszkút, pihenőpad,
- távbeszélő fülke,
- építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,
- építőanyag-tárolás.

**b) Külterületen lévő közterületeken**

- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,
- szobor,
- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak elhelyezése.

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

**a)** Árusítópavilon legfeljebb 6,0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthetők.

**c)** Zöldterületen épület nem helyezhető el.

### III. Fejezet Kulturális örökségvédelem

**18. § (1)** A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében az alábbi építmények (H1 - az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó védelem) és részletek (H2 - az építmény egyes részleteire - pl. tömegarányok, anyaghasználat, szerkezet, színezés, egyes díszítőelemek - vonatkozó védelem) helyi egyedi védelemben részesülnek:

#### Helyi védettségű építmények (H1) és részletek (H2)

##### H1 védettség

• Rákóczi u. 30.	hrsz.: 30 előtt	harangláb
• Rákóczi u. 5.	hrsz.: 6	lakó- és gazdasági épület
• Rákóczi u. 8.	hrsz.: 9	lakó- és gazdasági épület
• Rákóczi u. 11.	hrsz.: 12	lakóépület
• Rákóczi u. 30.	hrsz.: 31	lakó- és gazdasági épület, kerítés
• Rákóczi u. 34.	hrsz.: 39	lakóépület
• Rákóczi u. 35.	hrsz.: 40	lakó- és gazdasági épület
• Rákóczi u. 37.	hrsz.: 42/1	lakó- és gazdasági épület
• Rákóczi u. 41.	hrsz.: 45	lakó- és gazd. épületek, kerítés
• Rákóczi u. 42.	hrsz.: 46	lakó- és gazdasági épület, kerítés
• Rákóczi u. 48.	hrsz.: 52	nyárikonyha
• Rákóczi u. 49.	hrsz.: 55	lakóépület
• Rákóczi u. 53.	hrsz.: 60	lakó- és gazdasági épület, kerítés
• Rákóczi u. 56.	hrsz.: 63	nyárikonyha
• Rákóczi u. 58.	hrsz.: 65	lakóépület, kerítés

• Rákóczi u. 77.	hrs.: 88	lakó- és gazdasági épület
• Rákóczi u. 85.	hrs.: 101	lakó- és gazdasági épület
• volt major	hrs.: 123/30	magtár
• volt major	hrs.: 123/30	volt kocsiszín (daráló)
• Kishegy (szőlők)	hrs.: 265	présház
• Kishegy (szőlők)	hrs.: 266	présház
• Kishegy (szőlők)	hrs.: 272	présház
• Rákóczi u. sarok	hrs.: 116	kőkereszt
• Rákóczi u. harangláb előtt		kőkereszt
• Rákóczi u. faluvég		kőkereszt
• főút	hrs.: 080	kőkereszt

### H2 védettség

• Rákóczi u. 6.	hrs.: 7	lakóépület tömeg és tornác
• Rákóczi u. 10.	hrs.: 11	lakóépület tömeg és tornác
• Rákóczi u. 20.	hrs.: 20	lakóépület homlokzati díszítés, kerítés
• Rákóczi u. 23.	hrs.: 23	lakóépület tornác és gazdasági épület
• Rákóczi u. 29.	hrs.: 30	lakóépület tömeg és tornác
• Rákóczi u. 54.	hrs.: 61	lakóépület tornác és fióktető
• Rákóczi u. 61.	hrs.: 68	lakóépület tömeg és kerítés
• Rákóczi u. 64.	hrs.: 72	lakóépület tömeg, tornác és kerítés
• Rákóczi u. 74.	hrs.: 85	lakóépület tornác és fióktető
• Rákóczi u. 75.	hrs.: 86	lakóépület tornác
• Rákóczi u. 88.	hrs.: 104	lakóház tömeg és nyílásrend
• Rákóczi u. 9.	hrs.: 10	kerítés
• Rákóczi u. 80.	hrs.: 92	kerítés
• Rákóczi u. 92.	hrs.: 108/1	kerítés
• Kishegy (szőlők)	hrs.: 273	présház bejárati kapu

(2) Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

a) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

b) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcakepi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

c) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

d) Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

(3) A település különböző fokú régészeti védettségű területeit a V-1 szabályozási terv tünteti fel.

a) Régészetiileg érintett terület (feltételezett, de pontosan nem lokalizálható lelőhely), ezen belül pontosan nem lehatárolható nyilvántartott lelőhellyel a 08/4, 08/5 és 08/24 hrsz.

b) Régészeti érdekű terület (talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület az 1 hrsz., valamint a 3-7 hrsz.

#### IV. Fejezet

#### Az élővilág, a táj és a természet védelme

#### A környezet védelme

#### 19. § (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, c) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő területeken a szennyvíz-csatorna megvalósításáig szakzerű közműpótló (zárt gyűjtő, vagy szennyvíztisztító berendezés) betervezése és kivitelezése kötelező.

d) A csapadékvíz elvezetéséről, vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kelle e) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni f) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

#### (2) Speciális eljárási szabályok

a) Téseny a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „C” - kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el.

b) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási tervlapon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell.

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

d) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell.

## V. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

**20. §** A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért,
- c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

#### A település területét érintő tilalmak, korlátozások, kötelezések

**21. § (1)** Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

- a) Az illetékes építésügyi hatóság a VT-2 tervlapon Köu-5 övezeti jellel ellátott utak szabályozási vonallal lehatárolt részét kiszolgáló út céljára lejegyzi.

**(2)** Elővásárlási jog

- a) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósítása érdekében elővásárlási jogot állapít meg a következő ingatlanokra:

- A 112 hrsz. ingatlanra közösségi funkció (faluház) elhelyezése céljára.

**(3)** Településrendezési kötelezések

**a)** Beépítési kötelezettség

A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében az alábbi beépítetlen lakóterületekre a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg:

- Az Lf-1 jelű építési övezetekben

**b)** Beültetési kötelezettség

A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen jelen rendelet jóváhagyásától számított 2 éven belül elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden meglévő gazdasági területen fekvő ingatlanon.

A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden újonnan beépítésre kerülő gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

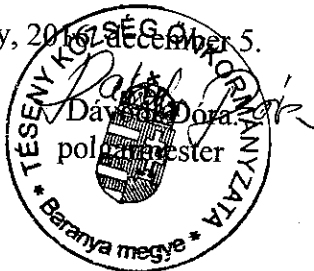
**Továbbtervezést igénylő területek**

22. § A település területén található felhagyott dögkert – 042/2 hrsz. - esetében a rekultiváció módjának és a terület távlati területhasználatának meghatározására, illetve a távlati kialakítás tisztázására szintén tájrendezési tervet kell készíteni.

**VI. Fejezet  
Záró rendelkezések**

23. § (1) Jelen rendelet 2017. január 1-én lép hatályba.  
(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2004.(II. 2.) rendelet.

Téseny, 2016. december 5.



A rendeletet a képviselő-testület 2016. december 5-én tartott ülésén fogadta el.

A rendeletet kihirdettem: 2016. december 10

