

Nagyörbő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2009. (II. 27.) önkormányzati rendelete

Nagyörbő közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról

(egységes szerkezet: 2016.10.24.)

Nagyörbő Község Önkormányzati Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

I. Fejezet

Általános előírások

Az előírások hatálya

1. §

A helyi építési szabályzat hatálya Nagyörbő község közigazgatási területének belterületére és a szabályozási tervben lehatárolt területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §

(1) Az előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni. A szabályozási terv a rendelet mellékletét képezi. Nagyörbő beépítésre szánt területeinek szabályozási terve M=1: 2000

(2) A település közigazgatási területének 1. §-ban meghatározott és a szabályozási tervben lehatárolt belterületén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni – az OTÉK és az 1997. évi LXXVIII. törvény előírásai mellett – csak a szabályozási terv és jelen rendelet rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozás elemei

3. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) Beépítésre szánt terület határvonala
- b) Szabályozási vonal
- c) Terület-felhasználás határvonala
- d) Övezeti besorolás és övezeti előírások

(2) Irányadó szabályozási elemek:

- a) Telekhatár

- b) Irányadó telekhatár
- c) Megszüntető jel

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak rendelet módosításával hajtható végre.

(4) Az irányadó szabályozási elemek módosításáról a szabályozási terv módosítása nélkül a helyileg illetékes építésügyi hatóság telekalakítási engedélyezési eljárás során határoz a hatályos telekalakítási szabályok alapján.

(5) A meglévő és az irányadó telekhatároktól eltérő telekalakítás esetén az építési hely értelemszerűen együtt változik a telekhatárnak megfelelő elő- oldal- és hátsókerterek kialakításával. E kötelező érvényű szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az aktuális telekhatároknak megfelelően

Terület-felhasználás

4. §

(1) A település igazgatási területét építési szempontból a szabályozás

- a) beépített és beépítésre szánt
- b) beépítésre nem szánt területbe sorolja.

(2) A település igazgatási területe a beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege szerint az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagolódik:

- a) lakó: falusias
- b) vegyes: településközponti,
- c) beépítésre szánt különleges: mezőgazdasági üzemi terület.

(3) beépítésre nem szánt területek

- a) beépítésre nem szánt különleges: temető
- b) közlekedési- és közmű elhelyezési-,
- c) zöld-,
- d) erdő-,
- e) általános mezőgazdasági-,
- f) vízgazdálkodási terület.

A telekalakítás és építés engedélyezése

5. §

(1) Új építmény építésére építési engedély csak akkor adható, ha a szabályozási terv szerinti telekalakítás és útkialakítás teljes egészében megtörtént és az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került.

(2) A beépítésre szánt területen építési engedély legalább részleges közművesítettség (közműves ivóvíz, közműves szennyvíz, villamos energia, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) esetén adható. A használatbavételi engedély határozat kiadásának feltétele a meglévő gerincvezetékre való rákötés.

(3)¹

¹ Az 5. § (3) bekezdést hatályon kívül helyezte a Nagygörbő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2016. (X.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a.

(4) Az utak és közművek létesítésének költségei a telekkialakítás miatt szükséges mértékig a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.

(5) A beépítésre szánt területek átmeneti hasznosítása csak mezőgazdasági illetve zöldövezeti funkciójú lehet.

(6) Az egyes építési övezetekben a minimális telekmérettől el lehet térni, amennyiben a telekalakítás út, zöldterület és közmű elhelyezésére szolgál.

II. Fejezet *Beépítésre szánt területek*

Lakóterületek

6. §

(1) Lf - falusias lakóterületen egy építési telken belül maximum három rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők.

(3) Terepszint alatti építmény csak a telek beépíthető részén, az építési helyen belül helyezhető el.

(4) Amennyiben a telek beépítettsége az övezeti előírásokat meghaladja, illetve közútról vagy magánútról közvetlenül fel nem tárható telkeken beépítettségtől függetlenül csak bontási munkák, az építészeti örökség védelme, régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák, továbbá a meglévő építmények állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák végezhetők.

(5) Lakóterületen csak kisüzemi állattartásnak nem minősülő, állattartásra szolgáló épületek, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény a telek közlekedési célú közterületi határvonala felé eső 25 m mélységű terület részén nem helyezhető el.

(6)² Falusias lakóterületi besorolású területek oldalhatáron álló beépítési móddal építhetők be.

a) Kialakítható legkisebb telekméret 900 m²

b)

c) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 15 m

d) Beépítési mód: oldalhatáron álló, kialakult

e) Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m

f) A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke 30%.

g) Zöldfelület legkisebb mértéke 40%

h) A beépíthető terület méretének kiszámítása: (a meglévő telek mérete M)

ha) $M < 700 \text{ m}^2$ nem építhető be

hb) $700 \text{ m}^2 < M < 900 \text{ m}^2$ 30%

hc) $900 \text{ m}^2 < M < 1800 \text{ m}^2$ A beépíthetőség meghatározásánál a 900 m²-t meghaladó telekrész 10%-a vehető számításba, azaz a beépíthető terület nagysága az alábbi képlettel számítható ki: $\{270 + (M-900) \times 0,10\}$

2 A 6. § (6) bekezdést módosított Nagygyőr Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2015. (V. 11.) önkormányzati rendelete 1. §-a

hd) $M > 1800 \text{ m}^2$ 20 %

(7)³ Az építési hely meghatározása és építmények elhelyezése a lakóterületeken:

- a) Az előkert mérete a kialakult állapot szerint 0- 7 m között.
- b) A hátsó kert minimum 6 m.
- c) Az oldalkert minimális mérete 4,5 m.
- d) A tömbbelsőben a hátsókertekhez csatlakozó telekhatártól egységesen 6 m beépítetlen sávot kell elhagyni.

Településközponti vegyes területre vonatkozó előírások

7. §

(1) Településközponti vegyes területeken az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen kell elhelyezni.

(2) **V_r-1** vegyes terület

- a) Kialakítható legkisebb telekméret 500 m²
- b) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 15 m
- c) Beépítési mód: zárt sorú, kialakult
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, kialakult
- e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

(3) **V_r-2** vegyes terület

- a) Kialakítható legkisebb telekméret 1500 m²
- b) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság 6 m
- e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 50%
- g) Állattartó épületek nem helyezhetők el, kivéve a lovas turizmust szolgáló építményeket

Beépítésre szánt különleges területre vonatkozó előírások

8. §

(1) **K-1** mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztés, állattenyésztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás üzemi épületei és a forgalmazás kereskedelmi épületei helyezhetők el. A területen elhelyezhető a mezőgazdasági üzemi tevékenységhez kapcsolódóan a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(2)⁴ **K-1** mezőgazdasági üzemi terület

- a) Kialakítható legkisebb telekméret 3000 m²
- b) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m
- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló, kialakult
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság 6 m

3 A 6. § (7) bekezdést módosította Nagygörbő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2015. (V. 11.) önkormányzati rendelete 2. §-a

4 A 8. § (2) bekezdést módosította Nagygörbő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2015. (V. 11.) önkormányzati rendelete 3. §-a

- e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 50%
- g) A terület 5%-án kivételesen elhelyezhetőek 15 m-nél nem magasabb, darabonként 10 m² alapterületet meg nem haladó építmények.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt különleges terület

9. §

(1) K-2 beépítésre nem szánt különleges területen, a temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, kereszttút, halottasház, ravatalozó, sír építmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.

(2) Az építési hely meghatározásakor minden telekhatártól 10 m távolságot kell figyelembe venni.

Közlekedési és közmű területek

10. §

(1) Közlekedési területen az útkezelő hozzájárulásával elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a) közlekedési építmény
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- c) ideiglenes építmény (reklámtábla, újságárus pavilon, stb.)

(2) A közlekedési területek besorolása és irányadó szabályozási szélessége:

- a) Településeket összekötő fő és mellékútvonalak:
 - aa) **Köu-1-k** 7333. sz mellékút 02, 073/1 hrsz 19-28 m **K.V.C**
 - ab) **Köu-1-b** 7333. sz mellékút Petőfi utca 165/1 hrsz 19-28 m **B.V.c B**
- b) Meglévő önkormányzati kiszolgáló út **Köu-2** kialakult szabályozási szélességgel **B.VI.d C**
 - ba) Petőfi utca 42/1 hrsz 13-17 m
 - bb) Patak utca 87, 101 hrsz 10 m
 - bc) Berek utca 87 hrsz 16 m
 - bd) Tófölötti sor 113 hrsz 12-17 m
 - be) 120/4,120/5 hrsz 13 m
 - bf) Szilvás utca 170/1 hrsz 16 m

(3) Kerékpár és gyalogos utak: minimum 4 m **B.X.**

(4) Egy telket feltáró magán és közutak: minimum 4 m.

(5) Külterületi mezőgazdasági út min 6 m **K.VIII.C**

(6) A közutak területének belterületbe vonásával egyidejűleg a belterületbe vont útszakaszok közvilágítását is ki kell építeni.

(7) Az közutak melletti zöldsávban telepítendő ajánlott növényfajtákat a 2. sz-ú függelék tartalmazza.

Zöldterületek és zöldfelületi létesítmények

11. §

- (1) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen építmények legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el, maximum 10 m-es építménymagassággal.
- (3) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell. A meglévő fák építés közbeni védelméről gondoskodni kell.
- (4) Az építési engedélyekhez benyújtott helyszínrajz a zöldfelület lehatárolásának tervét is tartalmazza. A házkerti használat is zöldfelületnek megfelelő művelésnek számít. Lakókertként való kialakítás esetén többszintes növényállomány telepítése szükséges.

Erdőgazdálkodási terület

12. §

- (1) Nagygyörbő község közigazgatási területének szabályozási tervvel érintett belterületén meglévő és telepítendő erdőterületek rendeltetése Védelmi erdő Ev
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőben építményt, épületet, reklámhordozót elhelyezni nem szabad.

Vízgazdálkodási terület

13. §

- (1) A területen - ha külön jogszabály nem rendelkezik - csak a vízkár-elhárítás, vízi sport és sporthorgászat célját szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mindkét oldalán 50-50 m védősávban új létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások, patakok mentén belterületen mindkét oldalon minimum 3 m széles, külterületen mindkét oldalon minimum 6 m széles fenntartási sávot kell biztosítani. Árkok mentén egyoldali minimum 4 m széles fenntartási sávot kell biztosítani, amibe beszámítható a közút területe is. A fenntartási sávban semmiféle építési tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

Mezőgazdasági terület

14. §

- (1) Az általános mezőgazdasági területek elsősorban állattenyésztés, növénytermesztés, továbbá az ezzel kapcsolatos tárolás és a közművek nyomvonalának biztosítására szolgál.
- (2) Nagygyörbő község közigazgatási területének a jelen szabályozási terv hatálya alá eső belterületi részén az **Má** jelű övezetben nem helyezhető el épület.

IV. A környezet és természet védelme

15. §

Lf, Vt övezeti területeken az alábbi, "telepengedély"-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámai csoportosítása szerint):

- a) vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2], építési betontermékgyártás [26.61], előkevert beton gyártása [26.63], habarcsgyártás [26.64], egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66], kömegmunkálás [26.70], alumíniumgyártás [27.42], ólom, cink, ón gyártása [27.43], rézgyártás [27.44], fémalakítás, porkohászat [28.40], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51],
- b) A jelenleg a meglévő területen üzemelő és a fenti kizáró listán szereplő tevékenységek nem kaphatnak telepengedélyt a tevékenység folytatására.

V. Fejezet

Kulturális örökségvédelem és az építészeti örökség helyi értékvédelme

16. §

(1) A műemléki védettség alatt álló ingatlanok, a műemléki környezetbe sorolt ingatlanok, kiemelten védett régészeti lelőhelyek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet 1. számú. függeléke tartalmazza.

(2) A település arculatának megőrzése érdekében a Petőfi utca mindkét oldalán javasolt a magastetős épületek hagyományos hódfarkú cserépfedéssel történő építése és felújítása, valamint az utcafronti kerítések falazott kialakítása.

VI. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

Helyi közút céljára történő lejegyzés

17. §

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27. §- alapján e rendelet 1. § (1) pontjában foglalt területek Szabályozási Terv szerinti telkek út kialakítására szükséges részét az Önkormányzat közterület céljára lejegyezheti:

- a) 124, 125, 128, 129/6 hrsz-ú területeket.
- b) 065/15 hrsz.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

18. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Nagygörbő Község Önkormányzati Képviselő-testületének az összevont rendezési, szabályozási tervről szóló.....számú rendelete.

Nagygörbő, 2009. II.27.

Judi Oszkár sk
Polgármester



Bödör Endréné sk.
körmegyző

Kihirdetés napja: 2016. október 24. napján

dr Kiss Katalin
tanácsos



Kulturális Örökségvédelmi védettséggel érintett ingatlanok jegyzéke:**1a. Műemléki védettség jegyzéke:**

Azonosító		Kor	Helyrajzi szám
5004	Római Katolikus Templom	barokk	Petőfi S utca. 50. hrsz.27

1b. Műemléki környezetbe sorolt ingatlanok:

Műemlék azonosító	Műemléki környezet helyrajzi számai
5004	26, 28, 29,30, 33/1,2,3, 131, 132, 133, 134/1,2, 135, 136/1,2,3, 40, 42/2

1c. Régészeti érdekű területek:

Azonosító	Lelőhely neve	Kor	Helyrajzi szám
10793	Várodtető	bronzkor	047/2
10794	Várodtető északi lejtője	bronzkor (telep)	047/2
10795	Kút-völgy	római kor, késő középkor	076/2; 076/5; 076/6; 076/11
10796	Kovácsi-hegy	őskor, késő középkor	010
10797	Mareal ártere	római kor, késő középkor	015/6; 015/7; 015/8
10798	Rk. Templom	Árpád-kor, középkor	26; 27; 29; 30; 33/1; 42/2; 133; 134/1; 134/2; 135; 136/1
10799	MRT 3. 39/7	középkor	049/1
10800	MRT 3. 39/8	középkor	049/8; 049/9; 049/10; 050; 051
10801	MRT 3. 39/9	középkor	057/3; 057/7

Az utak mentén telepíthető fafajták felsorolása

1a. A légvezetékek alatt is ültethető fafajok: gömbjuhar (*Accr platanoides* 'Globosum') gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek') pseudoacacia 'Umbraculifera') madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) díszalma (*Malus purpurea*)

1b. A településre vezető utak mentén szélesebb koronájú, magasabb termetű fák is ültethetők, de csak a tájban honos fajtákból, pl.:kőris fajok (*Fraxinus* sp.) hársfajok (*Tilia* sp.) bükkfa (*Fagus sylvatica*) gyertyán (*Carpinus betulus*) tölgyfajok (*Quercus* sp.) erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)