

Nagykerekéi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2006. (X.11.) rendelete

Nagykerekéi Község Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzatokról szóló 1997. évi CXXXIV. tv.-el módosított 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében, az e tv. 16.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bek. a.) pontjában kapott hatáskörében az alábbi rendeletet alkotja.

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése szerint: "A helyi önkormányzat feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal." A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy "a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot".

NAGYKEREKI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

I.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a település helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

- Sz-1	Külterület szabályozási terv	M= 1:10 000
- Sz-2	Belterület szabályozási terv	M= 1: 2 880
- Sz-2/N	Nagyomlin szabályozási terve	M= 1: 2 880
- (5) Továbbtervezésre szánt területek: a várat környező utcák mentén található ingatlanok (az FL-K jelű övezet) területe (műemléki szaktervező bevonása mellett). A terv elkészültéig (max. 3 év időtartamra) változtatási tilalom elrendelése szükséges.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

2.§.

- (1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a

következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Beépítésre szánt területek :

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

- V. közlekedési területek
- VI. zöldterületek
- VII. erdőterületek
- VIII. mezőgazdasági területek
- IX. vízgazdálkodási területek

- (2). Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

I. L A K Ó T E R Ü L E T E K

A lakóterületek tagozódása

3.§.

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- FL-K Falusias lakóterület műemléki környezetben
- FL-1 Falusias lakóterület kastély környezetében
- FL-2 Falusias lakóterület
- FL-M Falusias lakóterület mezőgazdasági hasznosítással

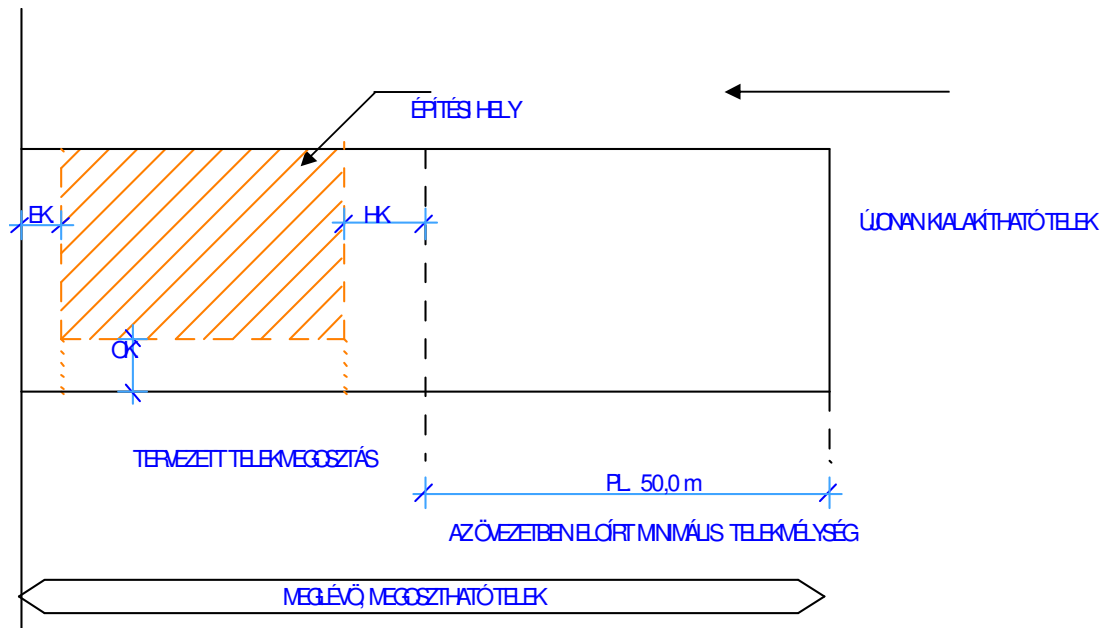
- (2) A terület-felhasználási egységek a szabályozási terven feltüntetett módon, építési övezetekre tagolódnak, melyek előírásait jelen rendelet tartalmazza, a következő elnevezések ill. besorolások szerint:

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

4.§.

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés, (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet (szélességet és mélységet).

Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (az utcai homlokvonalon mérten) mérete 15 %-al csökkenthető.



A lakótelkek beépítésének általános előírásai

5.§.

- (1) Egyedi telken kereskedelmi és tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisipari és állattartó épület lakóépület építése előtt nem építhető.
- (2) A lakótelken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
 - a) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - b) az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen. E területet az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,8 m magasságban helyezendő el.
- (4) Az előkert méretét a szabályozási terv az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével határozza meg. Az építési hely az utcavonalhoz csatlakozik. Az épületet az utcavonalon mért 3,0 méter távolságra kijelölt építési vonalon kell elhelyezni.

- (5) Az építési hely, a helyi jellegzetességnek megfelelően, az építési oldallal szemközti oldalhatártól számított 2,0 méter távolságig tart, de az építési hely ezen szélén csak a mezőgazdasági termelés építményei és gépkocsitároló helyezhető el, mely utóbbi bejárata csak „hátról” nyílhat. Egyéb építmények elhelyezésénél, a szomszédos telken lévő építményektől, az övezetben megengedett legnagyobb építménymagassággal megegyező nagyságú távolságot kell tartani.

Ezen épületek csak nyeregtetővel fedhetők, melynek héjalása a lakóépületével meg kell, hogy egyezzen.

Az épület legnagyobb szélessége -az utca hossz tengelyére merőleges gerincű nyeregtető kialakítása esetén- legfeljebb 4, 0 m lehet.

Az utcátengellyel párhuzamos gerincű nyeregtetős épület kialakítása esetén az épület utcával párhuzamos mérete legfeljebb 6, 0 m lehet.

Az épület utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3, 5 m lehet.

A lakóépület és az így kialakított „második” épület között legalább 5,0 m-es távolságot kell kialakítani.

- (6) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter, a tetőgerinc magassága pedig maximum 7,0 méter lehet.

- (7) Az építményeket az oldalhatáron álló beépítési mód által meghatározott építési helyen belül, az építési oldalt jelentő telekhatártól 0,0-1, 0 méterre, azaz „csurgó távolságra” kell elhelyezni.

Az építési telek hátsó határának speciális szabályai

6.§.

1.) Az FL-2 övezetű telek beépítése:

- a) A nagymélységű telek esetében a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Azon teleknek, melynek építési oldalon mért hosszúsága az 50 métert meghaladja, az építési hely hátsó határa – lakóépület esetén - legfeljebb a telek hosszának az utca felőli harmada, egyéb épület esetén legfeljebb a telek hosszának fele lehet.

2.) A vasúti területre lenyúló telek beépítése:

- a) A vasúti területre telekvéggel lenyúló ingatlanok hátsó telekhatárának beépítésére vonatkozó külön előírások:

- b) Az építési helyen belül a vasúttengelytől mért 50 m-es védőtávolságon kívül lehet lakóépületet építeni.
- c) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést minimum 80 %-os átláthatósággal épített kivételben, 2-2,5 méter közötti magassággal kell megépíteni és növényzettel fedetten kell kialakítani.
Kerítés – a módosított 46/1997. (XII. 29.) KTM rendeletben előírtakat kibővítve- csak építési engedély alapján építhető.

A lakóövezetekre vonatkozó általános előírások

7.§.

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8, 0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (2) A lakóövezetekben (FL, TV övezetekben) létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható.
Ennek értelmében: földszintes épület tetőhéjazatául cserép, pala, vagy (a védett utcák kivételével) zsindey alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, vagy sötétszürke lehet.
- (3) Saroktelek esetében, ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az utcában kialakult előkert-mélység biztosításával.
- (4) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. pontja tartalmazza.
 - b) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembevételével helyezhetők el az építési helyen belül.
- (5) A közterület felől minden önálló lakótelek hátsókertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.
- (6) Az oldalkertek minimális méretét jelen szabályzat építési övezetenként határozza meg a következők szerint:
Az FL1 és FL2 falusias lakóterületeken az oldalkertek minimális szélessége 6, 0 méter.

Ez az érték –lakóépületnél- abban az esetben 4, 0 méterig csökkenthető, ha a meglévő szomszédos épületektől mért előírás szerinti távolság és a 6,0 m szélességű oldalkert biztosítása esetén, egy legalább 7, 0 méter szélességű épület nem helyezhető el.

- (7) Az építési övezetknél feltüntetett terület a telekrendezés, telekfelosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterület méretet jelenti.

Falusias lakóterület a kastély környezetben

8.§.

(Későbbi ütemben készülő szabályozási tervben kidolgozandó előírás helye.)

FL -2 építési övezet Falusias lakóterület

9.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven FL-2-vel jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- (4) Az utcaképi védelem alatt álló, védelemre jelölt utcákon, utcarészekben az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, melyet amennyiben illet az önkormányzat készített, a helyi értékvédelmi rendelet tartalmaz.

- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési mód	Övezeti jel	Az alakítható telek				Építmény min-max építmény magassága (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló	FL2 O	800	18	50	30	5,0

- (6) Szabadon álló beépítés csak meglévő telek esetében saroktelek beépítésénél engedélyezhető. Közbülső telek esetében pedig csak akkor, ha a szomszédos épülettől előírt 5 méteres építmények közötti távolság megtartása esetén az épület az építési oldal telekhatárától 3 m-nél távolabb kerülne.
- (7) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be
- (8) Az utcai kerítéseket -az utcaképi védelemre jelölt utcaszakaszokon- épített jelleggel, tömör (falazott) lábazattal és pillérekkel, a gyalogos bejárati részt áthidaló, falazott boltíves kiképzéssel kell megépíteni, az épület homlokzatával egységes építészeti megjelenéssel.
- A kerítés magassága 1,6 – 1,8 m közötti (de a csatlakozó kerítésekhez igazodó) értékben határozandó meg.
 - A kerítésmezők kitöltéséhez fa, fém (kovácsoltvas) alkalmazható. Tömör lemezkitöltés nem létesíthető. A kerítés lakóépület előtti szakaszának kitöltő mezői kovácsoltvas anyaggal, áttört formában készítenődök, míg a kerítés más részein tömör, faanyagú deszka mezőket kell kialakítani.
 - A kerítés színezéséhez csak a környezethez illeszkedő, helyben hagyományos színek használhatók. (A kitöltő kerítésmezők színei, a fehér, vörös, világos- közép-sötétbarna, sárga, zöld színek közül választható.)
 - Az utcafronti épület építésével, bővítésével, átalakításával egyidejűleg, az utcai kerítések övezeti előírásoknak való megfelelést is biztosítani kell. A szükséges terveket az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kell benyújtani.

II. VEGYES TERÜLETEK

Általános előírások

10.§.

- (1) Nagykereki területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

TV : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembe véve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

TV-1 Településközpont (általános) vegyes terület, hézagosan zárt sorú- oldalhatáron álló beépítéssel.

(A településszerkezeti terven TV területfelhasználásra jelölt.)

TV-1 építési övezet Településközpont vegyes terület

11.§.

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
(A szabályozási terven TV területfelhasználásra jelölt.)
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési mód	Övezeti jel	A z a l a k í t h a t ó t e l e k				Előírt min-max építmény magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló	TV-1 O	600	14	25	40	5,0

- (5) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesztettséggel kell ellátni.

III. G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K

Általános előírások

12.§.

- (1) Az övezet területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
IG -1: Ipari gazdasági terület (különálló iparterületen lévő) került kijelölésre, melyet ilyen megbontásban a településszerkezeti terv is tartalmaz, illetve jelen szabályzatépítési övezetként alkalmaz.
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
 - A beépítési mód általában szabadonálló, de a KG-1 ipari gazdasági terület kivételével, ha az érintett utca jellemző beépítése ezt indokolttá, a telekadottságok és a tűztávolságok lehetővé teszik, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető.
 - A teljes közművesztettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
 - A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
 - Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

IG-1 építési övezet

Ipari gazdasági terület

13.§.

- (1) Az övezet a lakóterületek környezetében lévő gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, olyanokra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben csak a szomszédos lakóterületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) A meglévő területeken kívül újabb nem alakítható ki.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni :

Beépítési mód	Övezeti jel	Az alakítható telek				Építmény min-max homlokzat magassága (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	IG-1 SZ	1500	20	50	40	9,0

- (5) A telek minimális zöldterületi fedettsége 35 %.
- (6) A (3) bekezdésnek megfelelően a meglévő ipari területeken kívül újabb lakóterületek közé ékelődő ipari gazdasági területek nem alakíthatók ki. A meglévő telek rendezése, megosztása során a kialakuló telek méreteit jelen szabályzat előírásait alapulvéve kell meghatározni.
- (7) Az előkert mérete 15 méter.

IG-2 építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület

14.§.

- (1) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a településszerkezeti terven major létesítési tilalmi határon belüli területeke), majorok számára terület nem alakítható.

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési mód	Övezeti jel	A z a l a k í t h a t ó t e l e k				előírt min-max építmény magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	IG-2	1500	30	50	40	6,5

A táblázatban jelölt minimális alakítható telekméret a meglévő telkek megosztása, telekalakítása, bővítése esetén alkalmazható. Új (jelenleg mezőgazdasági területek) bevonásával történő telekalakítás, azaz új majorok létesítése esetén legalább 1 hektár egybefüggő gazdasági területet kell alakítani.

- (4) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

IG-3 építési övezet (Raktározási) Ipari gazdasági terület

15.§.

- (1) Az övezetbe a vasúti szállításokhoz szorosan kapcsolódó ipari tevékenység lebonyolítására alkalmas terület tartozik.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési mód	Övezeti jel	A z a l a k í t h a t ó i t e l e k				előírt min-max építmény magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadon álló	IG-3	1500	30	50	40	7, 5

A táblázatban jelölt minimális alakítható telekméret a meglévő telkek megosztása, telekalakítása, bővítése esetén alkalmazható.

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A

védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

16.§.

A település területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint

SP	Intézményjellegű zöldterület (sportolásra alkalmas terület)
TEM	Intézményjellegű zöldterület (temető)
B	Bányaterület (anyaglelőhely építési területek rendezéséhez)

SP jelű övezet

Sportolási célú terület

17.§.

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények (sporttelep) elhelyezésére szolgál.
- (2)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 - b) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
 - c) A létesíthető maximális építménymagasság 7,0 méter.

TEM, KEGY jelű övezet

(Temetők, kegyeleti parkok területe)

18.§.

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, emlékház, családi sírkamrák) helyezhetők el.
- (3) A területet legalább 1, 50 m, de legfeljebb 1, 80 m magas tömör falazott kerítéssel, vagy élő-sövénnyel körül kell keríteni.
- (4)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke a telekterület 2 %-a.

- c) A létesíthető maximális építménymagasság 4, 0 méter.
- (5) A „KEGY”- jelű övezetben, (kegyeleti parkok területén), újabb temetések nem végezhetők.

Kb – jelű övezet
Különleges – bányá - terület

19.§.

- (1) A szabályozási tervben anyaglelőhelyként felhasználható területet a szabályozási terv tünteti fel, melyen bányászati tevékenység folytatható. A területek jelzett célú felhasználása csak a szükséges hatósági engedélyek beszerzése, a kultúrált és biztonságos működéshez szükséges feltételek megteremtése (a terület bekerítése, a megközelítéséhez szolgáló megfelelő minőségű út kiépítése) esetén lehetséges.
- (2) A működés megkezdésének feltétele, hogy a terület „kimerülését” követő hasznosítás, rehabilitáció módja előzetesen kerüljön meghatározásra. A végrehajtás költségeit a tulajdonos, mint utólagos kötelezettséget magára vállalja.

V . K Ö Z L E K E D É S I T E R Ü L E T E K

20.§.

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) –a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével-, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
- | | |
|---|---|
| Országos mellékút | 30 m |
| | - (4808 sz. út meglévő és tervezett nyomvonala) |
| Országos mellékút | 22 m |
| | - (48115 sz. út (Nagyzomlini út) |
| Települési mellékút (gyűjtőút) meglévő, megmaradó szélességgel | |
| | - Kossuth utca- Petőfi utca nyomvonalon |
| | - Bajcsy Zsilinszky utca |
| Külterületi fő dűlőutak esetén | 16 m |
| Kerékpárút esetén | 3 m |
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló :
- közlekedési létesítmények
 - közművek és hírközlési létesítmények
- (4) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

VI. ERDŐ TERÜLETEK

Általános előírások

21.§.

- (1) A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetek-re való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

E-1 védelmi célú erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

E-1 övezet

Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők

22.§.

- (1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

VII. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

23.§.

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- | | |
|------|--|
| M-1 | (döntően) gyp, legelő művelésű terület |
| M-1* | gyp, legelő hasznosítású tájvédelmi körzetbe tartozó terület |
| MG-2 | (döntően) szántó művelésű terület |
| MG-3 | kertgazdálkodásra szolgáló terület |
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

M-1 övezet
(döntően) Gyep, legelő művelésű terület
24.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás 38.§.(3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %- os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.
- (4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

M-1* övezet
Hortobágyi Nemzeti Park Természetvédelmi Terület
25.§.

A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló Nemzeti Park területén területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad, illetve mindennemű beavatkozással kapcsolatban a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának engedélyét be kell szerezni.

MG-2 övezet
(döntően) szántó művelésű terület
26.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő - részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket elhelyezni a legalább 6000 m² (0,6 ha) nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.
- (4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat 27.§. előírásaival összhangban, valamint helyezhetők el.

M-3 övezet
Kertgazdálkodásra szolgáló terület
27.§.

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 3,5 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

M-3/T övezet
28.§.

- (1) A település távlati területi fejlesztései számára felhasználásra kerülő területeket a településszerkezeti terv, így a szabályozási terv is tartalék területként jelöli, a következők szerint:
 - a.) M-3/T Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosításként kertgazdálkodásra jelölve.)
- (2) A tartalék területeken építményt elhelyezni nem lehet.

VIII. EGYÉB TERÜLETEK

VT övezet Vízgazdálkodási területek 29.§.

- (1) VT jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

IX. ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az épített környezet védelme 30.§.

- (1) Az országos építészeti örökség - a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

A település műemléki védelem alatt álló épülete a vár. Közvetlen környezete, az azt övező FL-K jelű építési övezetű lakóterületekkel együtt a későbbiekben műemlékvédelmi szaktervező közreműködésével – továbbtervezésre szánt terület. A területen építési engedélyezés során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Debreceni Regionális Iroda szakhatósági állásfoglalását be kell szerezni.

c.) Természetvédelmi területek

A 4/1998. (II.20.) KTM számú rendelet alapján a Bihari Sík Tájvédelmi Körzetre a Hortobágyi Nemzeti Park előírásai alapján.

A védett épületekkel kapcsolatosan - a későbbiekben készülő- külön rendelet intézkedik.

X. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK

31.§

- (1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása , továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom rendelendő (rendelhető) el.
- a) Változtatási tilalom alatt áll a vár környezetében lévő FL-K építési övezet teljes területe a műemlékvédelem szabályait részleteiben kidolgozó szabályozási terv elkészültéig .
- (2) A tilalokkal kapcsolatosan az Étv. 20, 21, 22, 23 § -ok előírásait kell alapul venni.

XI. K Ö R N Y E Z E T V É D E L M I R E N D E L K E Z É S E K

32. §

Felszín alatti vizek védelme

A település egész területe sérülékeny vízbázis területén helyezkedik el. A vízbázisok védelmét biztosító hidrogeológiai védőidom kijelöléséig a "A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelménél a 123/1997.(VII.18.)Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.

A település közigazgatási területe IV/2 vízminőségvédelmi területi kategóriába tartozik.

- (1) A település belterületén tilos a szennyvizek szikkasztása. A közüzemi hálózattal ellátatlan területeken átmenetileg (a közüzemi hálózat kiépüléséig) megengedett a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, szippantással ürített közműpótlók használata.
- (2) Meglévő szennyvízcsatorna-hálózat esetén a meglévő kibocsátók esetében az önkormányzat (a közműpótló további használatának beszüntetésével) rákötési kötelezettséget ír elő.
- (3) Szennyvíz-hálózattal ellátott területen új létesítményt (kibocsátót) tervezni, megvalósítani és üzemeltetni csak a hálózatra való rákötéssel lehet.

33. §

Felszíni vizek védelme

- (1) A közcatornába vezetett vízminőség vonatkozásában a 34/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 4/1984-es OVH rend. minőségi paramétereit kell biztosítani a kibocsátóknak.
- (2) Tisztítatlan szennyvíz a 48.§ 1-5. pont szerint helyezhető el, közvetlenül élővíz befogadóba vezetni tilos. Az élővízbe vezetett tisztított szennyvizek minőségének (a felszíni vizek, vízfolyások vízminőségének védelme érdekében) ki kell elégíteni a 33/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 3/1984-es OVH r. minőségi követelményeit.
- (3) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a városi szennyvíz-tisztítómű tisztítási technológiáját (végső állapotként) III. rendű tisztítási fokozatúvá kell fejleszteni.
- (4) A Kiskörös csatorna vízfolyásait természetes, vagy természetközeli környezetben kell tartani. Biztosítani kell a Vízügyi törvényben meghatározott vízügyi kezelői sávot. A partszakaszok területhasználatában a természetvédelmi hatóság és a természetvédelmi törvény (1996. LIII. Törv.) előírásait kell érvényesíteni.

34. §.

Talajvédelem

- (1) Az ásványvagyon védelme érdekében az illegális anyagnyerési helyeket meg kell szüntetni, a roncsolt területeket rekultiválni kell. Geológiai ásványi anyag kitermelést csak legális, (az 1993. évi XLVIII. Bányászati törvény alapján) engedélyezett bányatelken szabad folytatni. (A közigazgatási területen csak prognosztikus ásványianyag-nyerőhely került megjelölésre a szabályozási tervlapon!)
- (2) A bel-, és külterületen folytatott állattartás során gyűjtött alom, híg-, és szilárd trágya tárolása felhasználásig a talaj és felszíni vizek szennyeződésének teljes kizárásával történhet.
- (3) A települési környezet köztisztasága érdekében a helyi Környezetvédelmi rendelet, valamint a Hulladékgazdálkodási rendeletben foglaltakat kell betartani.

35. § Levegőtisztaság- védelem

- (1) A belterületet levegőtisztaság szerinti övezetekre való felosztását az önkormányzat jelen rendeletben határozza meg:
„Kiemelten védett” kategóriába tartozik:
 Természetvédelmi területen: az M-1* övezetek területén
"Védett II." kategóriába tartozik:
 Természeti területeken
"Védett I." kategóriába tartozik:
- (2) Levegővédelmi szempontból a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásait kell betartani, a levegőtisztasági kategóriákra megállapított levegőminőségi határértékek komponensenkénti értékeit a 14/2001. (V. 9.) KöM – EüM – FVM együttes rendelet állapítja meg.
- (4) A hígtrágyát és a fekáliás szennyvizeket külön zárt, szivárgásmentes tárolóban kell gyűjteni és elhelyezni elszállításig.
 A hígtrágya és szippantott szennyvíz gyűjtése és lerakása csak az önkormányzat engedélyével történhet a kijelölt helyen.
- (5) A veszélyes és mérgező hulladékokat különválasztva kell gyűjteni. Begyűjtését, ártalmatlanítását, elhelyezését az önkormányzat biztosítja.

36. § Zaj- és rezgésvédelem

- (1) A zajtól védendő alábbi övezetekre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni a 8/2002 (III. 22.) KöM - EüM. együttes rendelet szerint:
1. övezet: - csendigényes, zajérzékeny - temetők területe és a természetvédelmi területek.
 2. övezet: falusias beépítésű lakóövezetek; sportterület; közpark területe; V vízgazdálkodási terület, rekreációs és szabadidős övezetek.
 3. övezet: lakóterület, egyes beépítésű terület.
 4. övezet: gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület, ipari gazdasági terület, a zártkerti övezet, valamint a külterület belterülettel határos 100 m-es sávja.
- (2) A külterületi telephelyeken és területfelhasználások esetében a belterülettől 100 m- en túli sávban az MSZ-13-111 alkalmazása szerinti zajterhelés a mértékadó.
- (3) Az egyes övezeteken belül érvényes zajterhelési határértékeket üzemi, építési és közlekedési zajra a rendelet 1., 2., és 3. számú melléklete, az emberre ható rezgésterhelés határértékét a rendelet 5. sz. melléklete alapján kell alkalmazni a védendő területre vonatkozatható megítélési pozíciók szerinti értékekkel.

37. § Lakóépületek zajvédelme

- (1) A lakóépületek csendigényes funkcióinak védelmét általánosságban az alábbi zajvédelmi megoldásokkal kell biztosítani:
- Csendigényes épületfunkció, helyiség, tevékenység zajforrás irányába való tájolását, elhelyezését kerülni kell. Kialakult állapotoknál utólagos zajvédelmi megoldások (épületakusztikai védelem, funkcionális átrendezés) alkalmazásával kell számolni.
 - A fokozott zajvédelmi igényű épületeknél (előkert nélküli épületek, nagy forgalmú települési utak környezetében lévő épületek, oktatási, nevelési, pihenési célú épület) zajvédeleme elsődlegesen:
 - a védendő funkciók megfelelő, zajvédelmi igényű tájolása,
 - az építéstervezéskor a várható zajszintnek megfelelő épületakusztikai méretezés, (hangszigetelt falszerkezet és nyílászárók),
 - előkertes beépítésnél az utcai kerítés zajvédelmi célú kialakítása,
 - a zavart helyiségek funkcióváltása, amely kiváltja a csendigényes funkciót.

A települési főút mentén a főútra nyíló, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeket fokozott zajvédelmi paraméterekkel rendelkező nyílászárókkal kell ellátni.

38. § Védőtávolságok

A területen kijelölt védőtávolsággal működtethető tevékenységek:

- *Állattartó telepek:* egyedileg javasolt védőtávolsággal határolandók le. A védőtávolságok mértékét a szabályozási terv rögzíti azzal a kitéttel, hogy amennyiben a telephely eredeti funkciója változik, újra kérni kell a védőtávolság megállapítását az önkormányzattól.
- *Vonalas létesítmények:* (út, vízfolyás, energiavezetékek) védőövezetét, védőtávolságait a mindenkor érvényben lévő vonatkozó szabályok, és előírások alapján kell biztosítani.
- a tervezett védőerdővel
- *A vízkivételi művek:* általánosságban a123/1997.(VII.18.)Korm. r. alapján: a belső védőövezet 10 m, a külső védőövezet 100 m.
A hidrogeológiai védőidom későbbi kijelölés szerint kerül megállapításra.

XII. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39.§.

- (1) **Melléképület:** Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek meg és nem minősülnek melléképítménynek. Ezen építmények építménymagassága legfeljebb 3,50 m, gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- (2) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2006. október 11.-én lép hatályba, hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat 9/2005.(XI.29.) számú rendelet hatályát veszti.
- (3) A folyamatban lévő ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

Nagykereké, 2006. október 11.

Zilai Károly S.k.
polgármester

Dr. Gombos Attila S.k.
jegyző