

Nagydorog Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelete

Nagydorog Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2023. 10. 28

Nagydorog Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya Nagydorog nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. A rendelet alkalmazása

2. § (1) Nagydorog Nagyközség közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Nagydorog Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2018. (IV. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr), valamint e rendelet betartásával kell.

(2) E rendelet mellékletei

1. melléklet: Nagydorog Nagyközség Belterületi Szabályozási Terve

2. melléklet: Nagydorog Nagyközség Külterületi és Zártkerti Szabályozási Terve

3. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

4. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata

5. melléklet: Állattartásra szolgáló építmények elhelyezése során betartandó telepítési távolságok

6. melléklet: Az alkalmazott vagy alkalmazásra javasolt sajátos jogintézmények

7. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító területek

II. Fejezet

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

3. Kötelező szabályozási elemek

3. § (1) A szabályozási terv térképi téradat-rétegeinek műszaki követelményei és a terven alkalmazott jelek a Miniszterelnökség által kiadott Településtervezési szabályzat 3. számú mellékletében szereplő követelményeken alapul, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők.

(2) E rendelet alkalmazásában

a) utcában jellemzően kialakult állapot: utcában jellemzően kialakult állapotnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett telek 2-2 szomszédos ingatlana, amennyiben az építési tevékenység időpontjában földhivatali nyilvántartás szerint legalább mindkét oldalt 1-1 beépült;

b) műút: szilárd burkolattal ellátott út;

c) főépület: az építési övezet vagy övezet sajátos építési használatának megfelelően, a helyi építési szabályzatban meghatározott rendeltetésű épület;

d) melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, önálló épület.

(3) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:

a) szabályozási vonal;

b) építési övezet, övezet határa, jele;

c) tervezett belterület határ;

d) temető védőterülete.

(4) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

a) közúti közlekedési terület;

b) egyéb közlekedési terület;

- c) közpark zöldterület;
- d) közkert zöldterület;
- e) védelmi célú erdőterület;
- f) egyéb erdőterület;
- g) rekreációs célú erdőterület;
- h) vízgazdálkodási terület;
- i) nagylétszámú állattartó telep elhelyezését tiltó terület;
- j) telek be nem építhető része;
- k) beültetési kötelezettséggel érintett terület;
- l) elővásárlási joggal érintett terület.

4. Javasolt szabályozási elemek

4. § A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész;
- b) megszüntető jel;
- c) javasolt telekhatár.

5. Más jogszabály által elrendelet korlátozó elemek

5. § (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelet szabályozási elemei:

- a) műemlék;
- b) műemléki környezet;
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely;
- d) helyi védett egyedi érték;
- e) helyi védett területi érték;
- f) országos ökológiai hálózat magterülete;
- g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója;
- h) tájképvédelmi terület;

i) NATURA2000 terület;

j) tájvédelmi körzet;

k) helyi jelentőségű védett természeti érték.

(2) Védőterületek, védősávok:

a) vízminőség-védelmi terület;

b) rendszeresen belvízjárta terület;

c) fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület;

d) bányatelek;

e) temető védőterülete;

f) vízmű, víztározó, vízműkút;

g) szennyvíz átemelő;

h) 22 kV-os villamos energia elosztó hálózat;

i) 132 kV-os villamos energia átviteli hálózat;

j) 400 kV-os villamos energia átviteli hálózat;

k) villamos energia transzformátor állomás;

l) nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték;

m) gázfogadó állomás;

n) közmű infrastruktúra elemek védősávja;

o) vasút, út védősávja.

(3) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadók.

6. Tájékoztató elemek

6. § (1) A szabályozási terv egyéb tájékoztató elemei:

a) helyi védelemre javasolt egyedi érték;

b) helyi védelemre javasolt területi érték;

c) helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület;

- d) helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték;
- e) kerékpárút/kerékpársáv;
- f) gyalogút;
- g) vízállás;
- h) főbb vízfolyás;
- i) vasút tengelyvonala;
- j) tájékoztató szöveg.

(2) A szabályozási terv alaptérképi elemei:

- a) közigazgatási határ;
- b) belterülethatár;
- c) zártkerthatár;
- d) földrészlet határ;
- e) épület;
- f) elbontott épület (alaptérképen szereplő);
- g) reambulált épület (alaptérképen nem szereplő);
- h) szintvonal.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

7. Belterületi határ megváltoztatására vonatkozó előírások

7. § A település belterületi határvonala a szabályozási tervnek megfelelően változtatható meg. A határvonal távlati célként kezelendő és a konkrét beruházási igény felmerülése ütemében valósítandó meg.

8. Telekalakításra vonatkozó előírások

8. § A település területén telket kialakítani csak az e rendelet 3. mellékletében meghatározott, az adott övezetre vagy építési övezetre vonatkozó minimális értékek teljesülése esetén lehet, kivéve

a) a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkének kialakítása esetén;

b) a szabályozási vonallal jelölt terület-igénybevételeknél visszamaradó telek esetén;

c) magánút kialakítása esetén;

d) kialakult telekállapotnál történő olyan telekalakítás esetén, ahol a kialakuló telkek méretei a változtatás előtti állapothoz képest az építési előírások értékeihez közelítenek.

9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

9. § (1) Az építési helyet a szabályozási terven jelölt építési hely határvonala jelöli, ennek hiányában az építési hely előkert méretét az építési övezetben, övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével a következők szerint kell meghatározni:

a) Lf-1, Lf-2, Lf-3, Vt-1, Vt-3, Lk-1, Gksz-1 jelű építési övezeten belül az előkert méretét

aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni – kivétel a vásár- és piaccsarnok, közösségi célú építmények és sportlétesítmények létesítését, vagy

ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.

b) Vt-2 jelű építési övezetben 10 méter;

c) Gksz-2, Gipe-1, K-Mü-1 jelű építési övezeten belül az előkert mérete 10 méter kivétel a portaépület esetében 0 méter;

d) Má, Mt, Ee, Ev, Er jelű övezetben az előkert mérete legalább 8 méter;

e) Mke jelű övezetben az előkert mérete legalább 5 méter;

f) KÖu, KÖe, Közm, Z-kp, Z-kk, V jelű övezetekben az előkert 0 méter.

(2) Az építési helyet a szabályozási terven jelölt építési hely határvonala jelöli, ennek hiányában az építési hely oldalkerti méretét az építési övezetben, övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével a következők szerint kell meghatározni:

a) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén Lf-1, Lf-2, Vt-1, K-i-1 jelű építési övezetben 4 méter, Lk-1 jelű építési övezetben 8 méter, Vt-3 jelű építési övezetben 5 méter;

b) Szabadon álló beépítési mód esetén

ba) Gksz-1, Gksz-2, Gipe-1, K-Mü-1 jelű építési övezetben 6 méter;

bb) Vt-2 jelű építési övezetben 10 méter;

bc) Má, Mt, Ee, Ev, Er jelű övezetben az előkert mérete legalább 8 méter;

bd) Mke jelű övezetben az előkert mérete legalább 5 méter;

c) minden más övezetben, építési övezetben előírt legnagyobb beépítési magasság értékének fele.

(3) Az építési helyet a szabályozási terven jelölt építési hely határvonala jelöli, ennek hiányában az építési hely hátsókerti méretét az építési övezetben, övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével a következők szerint kell meghatározni:

a) Vt-2 jelű építési övezetben 10 méter

b) Gksz-1, Gksz-2, Gipe-1, K-Mü-1 jelű építési övezetben 10 méter

c) minden más övezetben, építési övezetben 30 méter telekmélységig 3 méter, ennél nagyobb telekmélység esetén 6 méter.

(4) Saroktelek esetében az építési hely előkert méretének meghatározásakor mindkét csatlakozó utca előkert méretéhez igazodni kell és az épület szabadon állóan is elhelyezhető.

10. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

10. § (1) A Vt övezeti jelű építési övezetben új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezését az OTÉK 42. § (11) bekezdése alapján a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban vagy közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

(2) A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

11. Utakra vonatkozó rendelkezések

11. § (1) Közforgalom elől elzárt magánút a település közigazgatási területén belül bármely övezetben, építési övezetben kialakítható.

(2) A magánút kialakítása során

a) közterülethez kell, hogy csatlakozzon, magánútból nem nyitható újabb magánút;

b) egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet;

c) a közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút, ha négyenél több építési telkeket szolgál ki és 50 méternél hosszabb zsákutcaként alakul ki, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani;

d) zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza belterületen 100 méter lehet.

(3) Lakótelket kiszolgáló magánút telekszélessége:

- a) 1 telek – legfeljebb 2 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 4,0 m;
- b) 2 - 6 telek – legfeljebb 8 rendeltetési egység – kiszolgálása esetében legalább 8,0 m;
- c) 6-nál több telek, vagy 10-nél több rendeltetési egység – kiszolgálására legalább 12,0 m kell, hogy legyen.

(4) Beépítésre szánt területek megközelítését biztosító magánút esetén

- a) a villamosenergia-ellátást, a víziközmű-ellátást, a szilád burkolatot, a gépjármű várakozóhelyeket, a gyalogjárdaikat, a térvilágítást, a csapadékvíz elvezető rendszert az út kialakításával egy időben kell megvalósítani;
- b) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni;
- c) a csapadékvizek elvezetését a közterületekhez hasonlóan kell megoldani;
- d) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.

12. Zöldinfrastruktúra védelmére és fejlesztésére vonatkozó előírások

12. § (1) Tájképvédelmi terület övezetbe tartozó területek lehatárolását az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján tartalmazza a szabályozási tervlap.

(2) Országos ökológiai hálózat magterületi övezetének és ökológiai folyosó övezetének lehatárolását az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján tartalmazza a szabályozási tervlap. A területre vonatkozóan a magasabb szintű jogszabályi előírások érvényesek.

(3) A Szenes-legelő Natura2000 védettségű területének lehatárolását az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján tartalmazza a szabályozási tervlap. A területen belül a Natura2000 fenntartási tervvel összhangban új, állandó épület csak a természetvédelmi célokkal összeegyeztethető módon létesíthető, kizárólag olyan helyszínen, ahol a jelölő fajokat és élőhelyeket és egyéb védett természeti értéket nem veszélyeztetni. Műút a területen nem létesíthető.

13. § (1) A meglévő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásán, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(3) Az országos közút külterületi szakasza, valamint a jellemzően K-Ny irányú mezőgazdasági utak mentén – műszaki lehetőség esetén – fasort, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.

14. § A telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen javasolt a biológiailag aktív zöldfelületet fenntartani.

15. § (1) Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték helyi rendelettel levédendő és a megőrzésüket biztosító előírások meghatározandók.

(2) Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület helyi rendelettel levédendő és a megőrzésüket biztosító előírások meghatározandók.

13. Környezetvédelmi előírások

16. § Az állattartó telep elhelyezését tiltó területen belül új nagylétszámú állattartó telep nem létesíthető.

17. § (1) Vízhatalóság védelmi területen fekvő csatornázatlan településrészekben létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez az alábbi előírások betartandók:

a) a szennyvíz közcsonka hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül;

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (kb 5 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonka hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállítani;

c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (kb 5 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonka hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca) ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll;

cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak;

cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken;

cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Vízhatalóság védelmi területre nyers, tisztítatlan szennyvizet kívülről bevezetni nem lehet, tisztított vizek átvezetésére ugyan azok a feltételek vonatkoznak, mint a területen belüli tisztított vizekre.

18. § (1) Fakadó, szivárgó víz által veszélyeztetett területen belül terepszint alatti építmény elhelyezése tiltott, kivétel közműberendezések.

(2) Rendszeresen belvízjárta területen belül terepszint alatti építmény elhelyezése tiltott, kivétel közműberendezések. A területen belül épület elhelyezéséhez kapcsolódó tereprendezés

szintjének kialakításakor, valamint az épület kialakításánál igazolni kell a pálfai vízmérő állomás szerinti mértékadó belvízszint figyelembevételét. (94,05 mBf)

19. § Működő temető zajvédelmi szempontból csendes övezetnek minősül, ezért telekhatárától mért 30 méteres távolságon belül nappal 55, éjjel 45 L_{AM} (mértékadó A-hangnyomásszint) nagyobb zajhatással járó üzemi vagy szabadidős tevékenység nem végezhető.

14. Örökségvédelmi előírások

20. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a műemléket és a műemléki környezetet az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján tartalmazza a szabályozási tervlap.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken végezhető tevékenységeket a vonatkozó jogszabályi előírások határozzák meg.

(3) A helyi védett egyedi érték és a helyi védett területi érték a Tkr. alapján került lehatárolásra. Ezeket érintő építési tevékenységek esetén a Tkr szerint kell eljárni.

(4) A helyi védelemre javasolt egyedi értékek körét a szabályozási tervlap tájékoztató jelleggel ábrázolja. A Tkr-ben történő levédésüket követően helyi védett egyedi értéként kezelendő.

(5) A helyi védelemre javasolt területi értékek határát a szabályozási tervlap tájékoztató jelleggel ábrázolja. A Tkr-ben történő levédésüket követően helyi védett területi értéként kezelendő.

15. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

21. § (1) Beültetési kötelezettséggel érintett területre a település önkormányzata beültetési kötelezettséget ír elő közcélú környezetalakítási cél érdekében használatbavételi engedély kiadásának feltételeként vagy önkormányzati hatósági döntésben, az alábbiak szerint:

a) A szabályozási tervben jelölt területen háromszintes növényállomány ültetendő;

b) A gépjármű-forgalom és közművek elhelyezése céljából telkenként legfeljebb egy helyen 6 méteres sávban a zöldfelület megszakítható;

c) A teljesítés határidejének legalább 12 hónap határozandó meg.

(2) Háromszintes növényállományúnak minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére legalább 1 db nagy lombkoronájú fa, legalább 40 db cserje, valamint a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

(3) Elővásárlási joggal érintett területen a 6. mellékletben meghatározott településrendezési cél megvalósítása érdekében az Önkormányzatot az Étv 25. §-ában meghatározott előírások alapján elővásárlási jog illeti meg.

16. Közművekre, hírközlésre vonatkozó előírások

22. § (1) Új közművezeték a vonatkozó jogszabályok és ágazati szabványok betartása mellett elsődlegesen közterületen kell elhelyezni.

(2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

(4) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén nem megengedett.

(5) A 22 kV-os nagyfeszültségű vezeték mentén, a vonatkozó jogszabályok szerinti védőtávolságon belül építmény csak az ágazati szabályok figyelembevételével helyezhető el.

(6) A középnyomású gázvezeték tengelyétől mért, a vonatkozó jogszabályok szerinti védőtávolságon belül építmény csak az ágazati szabályok figyelembevételével helyezhető el.

17. Az építés általános szabályai

23. § (1) Az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül az OTÉK 35. §. (6) bekezdésében meghatározottakon túl belterületen nem helyezhető el építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(2) A hátsókert legkisebb méretén belül belterületen nem helyezhető el:

a) kemence, húsüstölő;

b) állat ól, állatkifutó;

c) trágyatároló;

d) árnyékszék;

e) siló;

f) ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Új főépületet telken belül az utcában jellemzően kialakult állapothoz igazodóan kell elhelyezni, ennek hiányában e rendelet 9. §-a által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert figyelembevétel.

(4) Új melléképület az utcában jellemzően kialakult állapothoz igazodóan megállapítható főépület helyén nem helyezhető el, kivéve közmű-becsatlakozás műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló.

(5) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb telepítési távolságát adott rendeltetésű épületektől és építményektől e rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(6) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a

beépítettség további növelése nélkül a megengedett homlokzatmagasság betartása mellett bővíthetők.

(7) Terepszint alatti építmények (pince) egy szint mélységben, a telek építési helynek minősülő területén belül létesíthetők az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata szerint.

(8) Lf-1, Lf-2, Lf-3 és Vt-1 jelű építési övezetben főépület épületmagasságát az utcában jellemzően kialakult állapothoz kell igazítani, úgy a 2-2 szomszédos telken földhivatali nyilvántartás szerint is szereplő főépületek ereszmagasságától legfeljebb $\pm 1,0$ méterrel térhet el az új főépület ereszmagassága.

(9) Lf jelű falusias lakóterületen lévő építési telkek utcai telekhatártól mért 70 méteren túli része a beépítési értékbe és a zöldfelületi arányba nem számítható be.

(10) A szabályozási terven „telek be nem építhető része”-ként jelölt területen épület nem helyezhető el.

IV. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

18. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

24. § (1) A település beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület – Lf;
- b) kisvárosias lakóterület – Lk;
- c) településközpont vegyes terület – Vt;
- d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz;
- e) egyéb gazdasági terület – Gipe;
- f) különleges terület;
- fa) idegenforgalmi célú terület – K-i;
- fb) mezőgazdasági üzemi terület – K-Mü;
- fc) szennyvíztisztító telep terület – K-Szt;
- fd) temető terület – K-T.

(2) Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázatát a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázatát a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

25. § Gksz-1, Gksz-2, Gipe-1 jelű építési övezetben technológiai szempontból szükséges építmények esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 25 m.

26. § (1) A K-i-1 jelű különleges idegenforgalmi célú terület építési övezete elsősorban a borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó és szállás jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Mü-1 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület elsősorban a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben terményszárító, siló esetében a megengedett épületmagasság 25 m.

(3) A K-Szt-1 jelű különleges szennyvíztisztító telep terület építési övezete elsősorban a szennyvíz feldolgozásához szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(4) A K-T-1 jelű különleges temető terület építési övezete temetkezési célra szolgál. Az övezetben harangláb, harangtorony esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12 m.

19. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

27. § (1) A település beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közúti közlekedési terület – KÖu;
- b) egyéb közlekedési terület - KÖe;
- c) közműelhelyezési terület – Közm;
- d) közkert zöldterület – Zkk;
- e) közpark zöldterület – Zkp;
- f) egyéb erdőterület – Ee;
- g) védelmi célú erdőterület – Ev;
- h) rekreációs célú erdőterület – Er;
- i) általános mezőgazdasági terület – Má;
- j) kertes mezőgazdasági terület – Mke;
- k) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – Mt;
- l) különleges beépítésre nem szánt;
- la) sport terület – Kb-Sp;

- lb) lovassport terület – Kb-L;
- lc) kiránduló központ terület – Kb-Kk;
- ld) nyersanyagkitermelés terület – Kb-B;
- le) temető terület – Kb-T;
- m) vízgazdálkodási terület - V.

(2) Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázatát a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(3) Az övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázatát a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

28. § (1) Köu-1 jelű közúti közlekedési területen belül csak a közhasználatra szolgáló, legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m épületmagasságú autóbuszváró építmény, valamint közműépítmény, köztárgy helyezhető el.

(2) Meglévő út szabályozási szélességét a szabályozási terv ábrázolja, új út kialakítása a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességgel történhet.

29. § Zkk-1 jelű és Zkp-1 jelű zöldterület övezetén belül kerti építmény kizárólag közösségi céllal helyezhető el.

30. § (1) Er-1 jelű rekreációs célú erdőterületen erdei akadálypálya és a kalandparkhoz kapcsolódó létesítmények esetében a megengedett épületmagasság 20 méter.

(2) Er-1, Er-2 jelű övezetben kerti építmény kizárólag közösségi céllal helyezhető el.

31. § (1) A Kb-Sp jelű, különleges beépítésre nem szánt sport terület övezete elsősorban a sportlétesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben kerti építmény kizárólag közösségi céllal helyezhető el.

(2) A Kb-L jelű, különleges beépítésre nem szánt lovassport terület övezete elsősorban a lovassporthoz szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Kb-Kk jelű, különleges beépítésre nem szánt kiránduló központ terület övezete elsősorban a mezőgazdasági termeléshez szükséges létesítmények, valamint a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó, szállás jellegű és szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(4) A Kb-B jelű különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés terület övezete elsősorban a lovassporthoz szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(5) A Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete elsősorban a temetkezés céljára szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben harangláb, harangtorony esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12 m.

32. § (1) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetén belül lakó- és szállásjellegű rendeltetés az OTÉK 29. § (2) bekezdése alapján mezőgazdasággal összefüggő rendeltetésű épületben helyezhető el.

(2) Má-1 jelű övezetben birtokközpont kialakítható az OTÉK 29. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

(3) Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetén belül birtokközpont nem alakítható ki. Az övezetben lévő földrészletek birtoktestbe beszámíthatók.

(4) Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében zártkerti művelés alól kivett területen építmény legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb bruttó 60 m² alapterülettel.

(5) Mke-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében építmény legfeljebb bruttó 60 m² alapterülettel.

(6) Mke-1 jelű övezetben birtokközpont nem alakítható ki, azonban birtoktestbe beszámítható.

(7) Mt-1 és Mt-2 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont nem alakítható ki, azonban birtoktestbe beszámítható.

V. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. § Ez a rendelet 2023. október 28-án lép hatályba.

34. § Hatályát veszti Nagydorog Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Nagydorog helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (III. 21.) önkormányzati rendelete.

1. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

4. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

5. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

6. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez

7. melléklet a 11/2023. (IX. 28.) önkormányzati rendelethez