

MÓRICGÁT KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 5/2004. (III.22.) rendelete a helyi építési szabályokról

Móricgát Község Képviselő-testülete az 1999. Évi CXV. törvénnyel módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat* állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Móricgát közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

a) Igazgatási terület szabályozásának 1:10.000 méretarányú **(SZ-1)** átnézeti lapja (1.számú melléklet)

b) Beépítésre szánt területek m=1: 2 000 méretarányú szabályozási tervei:

Erdőszéplak **(SZ-2)** (2.számú melléklet)

Felsőmóricgát **(SZ-3)** (3.számú melléklet)

Központi belterület **(SZ-4)** (4.számú melléklet)

0264 hrsz-ú térség **(SZ-5)** (5.számú melléklet)

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

2. § (1) A melléklet szerinti szabályozási elemek módosítása az 1.§(2) szerinti felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

Ezek - területfelhasználási lehatárolása és azok övezeti illetve építési övezeti besorolása
- közterületek (utak) szabályozása

(2) Irányadó szabályozási elem a telekhatár, amely az építési övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

3.§ (1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előirtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előirt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(2) Trágyatároló és lakóépület távolsága min. 10 m.

* E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) és a hatósági előírások az érvényesek.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás

4.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási és építési övezeti egységekbe soroltak:

- a) **Lakóterület**, amely (Lf) Falusias lakóterület
- b) **Gazdasági terület**, amely (Gksz) Kereskedelmi szolgáltató terület
(Gip) Ipari terület, amely (Gip-1) és (Gip-2) övezetre tagolt
- c) **Különleges terület**, amely
 - ca) (Kt) Temető
 - cb) (Kk) Kegyeleti park
 - cc) (Kh) Hulladéklerakó

(2) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymag.(m)	min telekterület (m ²)

Épületek, építmények elhelyezése

5.§ (1) Lakóterületen a lakásuk egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

- (2) Meglévő beépítésben 4,0m-nél kisebb oldalkert esetén az engedélyhez kötött építési tevékenységhez minden esetben a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges. Az építmények közötti legkisebb távolságot - ide tartozóan a saját telken állókét is- az OTÉK 36.§ alapján kell meghatározni. Amennyiben a kialakult állapot indokolja, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó 500m² alapterület alatti, legfeljebb kétszintes építmények esetében a telepítési távolságot az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleményében, megfelelő, egyedi ellensúlyozó intézkedések megvalósulása esetén az OTÉK előírásaitól eltérően is meghatározhatja.
- (3) Terepszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határán belül attól biztonságos távolsáig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Részleges közművesítés az építési munka feltétele.

Lakóterület Falusias lakóterület

6.§(1) Lakóterület:

Falusias lakóterület, amely (Lf) jellel ábrázolt

- (2) Oldalhatáron álló beépítésnél. az oldalkert mérete az általános érvényű előírásoktól eltérően min 4m lehet, ha
 - nyílásait az OTÉK 37. § -ban foglaltak szerint létesítik és
 - az oldalkert méretéhez a tűzvédelmi szakhatóság esetileg hozzájárul

Részletes előírások

7.§ (1) Falusias lakóterületen helyezhető:

- lakóépület és/vagy
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény
- a terület alaprendeltetését nem zavaró- mező és erdőgazdasági építmény

(2) a) Telek: szélessége: min 20,0m

mélysége: min 50,0m

területe: min 1000m²

b) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerint a kialakult építési vonalra

c) Beépítettség: max 30%

d) Építménymagasság: min 3,5m, max 4,5m

a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m

e) Zöldfelület: min 40%

Gazdasági területek

8.§ (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

- (2) A gazdasági terület: **kereskedelmi szolgáltató terület**
ipari terület

Kereskedelmi szolgáltató terület

9.§ (1) Kereskedelmi szolgáltató területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

-lakás, szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület

-üzemanyagtöltő

-sportépítmény

kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület

(Gksz) jellel ábrázolt

(3) (Gksz) előírásai

a) telek: min 900m²

b) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es elő-, oldal és hátsókerttel

c) beépítettség: max 60%

d) építménymagasság min 3,6m, max 7,5m

e) zöldfelület: min 20%

Ipari terület

- 10.§ (1)** Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:
- mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartó építményeket is
 - szolgálati lakás
 - igazgatási és egyéb irodaépület
 - üzemanyagtöltő
 - sportépítmény
 - kivételesen- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
- (2)** Ipari terület az alábbi építési övezetekbe sorolt:
- (Gip-1) általános övezet**
(Gip-2) településgazdasági övezet
- (3) (Gip-1) általános övezet**
- a) Telek: szélessége: min 20,0 m
mélysége: min 50 m
területe: min 1000 m²
 - b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel
 - c) Beépítettség: max 30%
 - d) Építménymagasság min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
 - f) Zöldfelület: min 40%
- (4) (Gip-2) településgazdasági övezet**
- a) Az övezetbe a közművek telkei tartoznak:
 - b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmények, építménymagasság, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti szakhatósági állásfoglalásoknak megfelelően határozandók meg.

Különleges területek

11.§ Különleges területek az alábbiak:

- a) **(Kt)** Temető
- b) **(Kk)** Kegyeleti park
- c) **(Kh)** Hulladéklerakó

Temető

12.§ (1) Temető **(Kt)** a szabályozási terven jelölt méretben megtartandó.

(2) Védelmére a határos telkeken a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettség tartandó.

Kegyeleti park

13.§ (1) Kegyeleti park a szabályozási terven lehatárolt.

(2) A terület kertészeti eszközökkel rendezendő.

Hulladéklerakó

14.§ A 0247/5 hrsz-ú telken lévő szilárd hulladéklerakó a környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye szerint **(Kh)** használható és beépítésre nem szánt területként hasznosítható.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület

Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek

16.§ (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

(KÖu-1) országos mellékutak övezete

(KÖu-2) egyéb utak övezete

(4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

(5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

(6) (KÖu-1) övezet

- a) övezetbe a 54105. jelű országos mellékút tartozik.
- b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- c) Kétoldali járda és ~~vagy~~ kerékpárút alakítandó ki.

(7) (KÖu-2) övezet

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kitévéllel:
hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m, amelyet fasorral kell kialakítani.

Zöldterület

17.§ (1) Zöldterület (**Z**) jellel ábrázolt.

(2) (Z) előírásai

- a) A területen sportterület, sétaút, pihenőhely, játszóhely alakítható ki és pihenést, sportolást szolgáló berendezés helyezhető el.
- b) Beépítettség: max 2%

Erdőterület

18.§ (1) Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek e rendelet mellékletében (**E**) jellel lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

(2) A területen az OTÉK 28.§(4) szerintiék szerint helyezhető el építmény

(3) E rendelet mellékletében (**EV**) jellel lehatárolt az erdőgazdasági terület természetvédelmi szempontú védőövezete, ahol csak a természetvédelmi kezelést és fenntartást szolgáló építmény helyezhető el.

Mezőgazdasági terület

19.§ (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési-, vízügyi és a zöldterületek kivételével.

Mezőgazdasági terület általános előírásai

(2) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület.

(3) Az (**SZ-1**) mellékleten jelölt „ex lege” -, és a természeti területi határon belüli terület természetvédelmi érdekből (**Má-V**) jellel védőövezetbe sorolt.

Mezőgazdasági terület részletes előírásai:

(4) (Má) övezet

a) Elhelyezhető a védelmi előírások figyelembevételével:

aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
- élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak

ab) mezőgazdasági építmények

- állattartó épületek
- növénytermesztés épületei

ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:

- kiskereskedelem
- vendéglátás
- szálláshely
- sport
- falusi turizmus
- ismeretterjesztés

- (4) Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

- 22.§ (1)** A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell A kulturális örökségvédelméről szóló 2001. évi LXIV-es törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva ex lege védettek. Nyilvántartott lelőhelyeket az **(SZ-1)** melléklet tartalmazza.
- (2) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű területek.
- (3) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok Móricgát Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerül.

23.§ (1) Helyi védettségre javasoltak a szabályozási terven jelöltek.

- (2) A helyi védettségű épületek **a) (V1)** jellel feltétlen megtartandó védelemmel
b) (V2) jellel megtartandó védelemmel rendelkeznek
- (3) **(V1)** Ref templom (0311/11 hrsz)
Rk. Templom (0311/5 hrsz)
- (V2)** lakóház (0311/9 hrsz)
volt községháza (0311/7 hrsz)
- (4) A feltétlen megtartandó **(V1)** jelű épületekre vonatkozó előírások
a) az épületek csak műemléki és statikai szakvéleménnyel alátámasztva bonthatók
b) a bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei az új épületben felhasználandók.
- (5) A megtartandó **(V2)** jelű épületre vonatkozó előírások
a) bontás, átalakítás esetén a bontott épület helyére, azzal megegyező magasságú és tetőformájú épület építendő.
a) az épületek műszaki szükségszerűségéből részletes felmérés és fotódokumentációt követően bonthatók csak.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 24.§ (1)** Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.
- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

- a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint a szabályozási terv szerint
- b) közlekedési védőterület országos mellékutak tengelyétől külterületen: 50-50m
- c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:
 - földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m
 - elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m
 - 25 -30 kV 5 - 5m
 - CH vezeték: 40-40m
- d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
gázvezeték MSZ 7487 szerint
- e) nagy és kisfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

25.§ (1) Móricgát Község Képviselőtestülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) utépítési és közművesítési hozzájárulás
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- c) településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség beültetési kötelezettség

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

(2) A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

(3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben lehatárolt területek.

Helyrehozatali kötelezettség

(4) Településkép védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség elrendelésére a Jegyzőt felhatalmazza az alábbi esetekben:

- szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjzat, homlokzatburkolat
- homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya
- pikkelyes fedés (cserép, pala) szerkezet bitumenes feketelemezzel fedése
- közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás

(5) Beültetési kötelezettség vonatkozik a **SZ-3** terven jelölt telekrészre.
A beültetési kötelezettségű telekrészeken építmény nem helyezhető el.

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

26. § (1) A rendelet alá tartozó terület felszín alatti vízvédelmi besorolása: „IV.” érzékeny (**B**) terület.

- (2) Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

27. § (1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- b) meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- c) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- d) háztartással kapcsolatos helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- e) meglévő tanyatelek: külterület lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része

(2) Jelen rendelet kihirdetés napján lép hatályba

(3) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a község külterület rendezési tervéhez kapcsolódó 8/1996. számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Csontos Máté
polgármester

Kovács István
körjegyző
címzetes főjegyző

Záradék: Ezen képviselő-testületi rendelet 2004. március 22-én kihirdetve.

Kovács István
körjegyző
címzetes főjegyző

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Falusias lakóterület	Általános övezet	Lf
Gazdasági terület		
Kereskedelmi szolgáltató	Általános	Gksz
Ipari terület	Általános	Gip-1
	Településgazdálkodási	Gip-2
Különleges terület	Temető	Kt
	Kegyeleti park	Kk
	Hulladéklerakó	Kh

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

Közlekedési területek	Országos út	KÖu-1
	Egyéb utak	KÖu-3
Zöldterületek	Közpark	Z
Erdőterület	Gazdasági erdő	E
	Természetvédelmi védőövezet	EV
Mezőgazdasági terület	Általános övezet	Má
	Természetvédelmi védőövezet	Má-V
Vízgazdálkodási terület		V
