



**NYÍRACSÁD KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA
(egységes szerkezetben)**

RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

ZÁRADÉKOLT DOKUMENTÁCIÓ

Törzsszám: P10/2010

2013. október

**NYÍRACSÁD KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA**

Készült:

NYÍRACSÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

megrendelése alapján

Tervező:

Felelős tervező:



Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1É1 09-0127

Településtervező:



Nagyhaju Attila

okl. településmérnök
településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 09-0637

2013. október

Tartalomjegyzék

Szöveges munkarész:

Nyíracsaád község Önkormányzata Képviselőtestületének 16/2013.(X.10.) önkormányzati rendelete Nyíracsaád község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 7/2001. (IX.3.) ÖR. Számú rendeletet módosításáról.

Rajzi munkarész:

1a. számú melléklet:

Nyíracsaád község közigazgatási területének szabályozási tervlapja 1:8000
(22 db szelvény) + jelmagyarázat)

1b. számú melléklet:

Nyíracsaád község belterület és környékének szabályozási tervlapja 1:4000
(10 db szelvény)

**NYÍRACSÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
16/2013. (X.10.) ÖR. számú rendelete**

**Nyíracsad község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2001.(IX.3.)
ÖR.sz. rendelet módosításáról**

Nyíracsad község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Miskolci Bányakapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Debreceni Iroda,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró, Nyíradony Város Önkormányzat Építés Hatósága, mint elsőfokú építésügyi hatóság, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

(1) Az előírások hatálya Nyíracsad község közigazgatási területre terjed ki.

„(2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.”

„A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

2. §

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások helyi I. és II. rendű kötelező elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - építési övezetek illetőleg övezetek határai és az övezeti előírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első számkódján túli előírásokat,
 - az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak,
 - az általános közlekedési területen belül a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási szélességek.”
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - a (2) bekezdésben nem említett kötelező szabályozási elemek.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (6) A szabályozási tervlapon méretvonalakkal nem rögzített egyéb tervezett szabályozási elemek (szabályozási vonal) ± 2 méterrel - a szabályozási terv módosítása nélkül - módosíthatók.
- (7) A szabályozási beavatkozások mértékét, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terven méréssel kell megállapítani.”

II. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. §

- (1) A szabályozási terv a község igazgatási területén
 - beépítésre szánt területet,
 - tervezett beépítésre szánt területet és
 - beépítésre nem szánt területetjelöl ki.
- (2) A község igazgatási területén az általános és sajátos építési használat szerint az alábbi területfelhasználási egységeket kell alkalmazni a szabályozási terv szerinti térbeli rendben:
 - a) beépítésre szánt területen:
 1. lakóterület (L), ezen belül:
 - 1.1 falusias lakóterület (Lf),
 2. vegyes terület, ezen belül:
 - 2.1 településközpont vegyes terület (Vt),
 3. gazdasági terület (G), ezen belül:
 - 3.1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk),
 - 3.2 egyéb ipari gazdasági terület (Ge),
 4. különleges terület (K), ezen belül:
 - 4.1 különleges hulladékkezelő terület (Kh),
 - 4.2 különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
 - 4.3 különleges egyéb terület (Ke),

b) beépítésre nem szánt területen:

1. közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (KÖ),
2. zöldterület (Z),
3. erdőterület (E), ezen belül:
 - 4.1 védelmi rendeltetésű (védett) erdőterület (Ev),
 - 4.2 gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg),
 - 4.3 egészségügyi-szociális turisztikai erdő (Ee)
4. mezőgazdasági terület (M), ezen belül:
 - 5.1 mezőgazdasági kertes terület (Mk),
 - 5.2 mezőgazdasági általános terület (Má),
 - 5.3 mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mko),
5. vízgazdálkodási terület (V),
6. különleges beépítésre nem szánt terület (K), ezen belül:
 - 6.1 különleges temető terület (Kt),
 - 6.2 különleges kegyeleti park (Kkp),
 - 6.3 különleges sportolási terület (Ksp),
 - 6.4 különleges bányászati terület (Kb),
 - 6.5 különleges egyéb (rekreációs és növénykert) terület (Krn).”

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület (Lf)

4. §

(1) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, újonnan legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. (A magassági korlátozás csupán a lakóépületekre vonatkozik.)

Az utcai homlokzatmagasság nem lehet nagyobb az építménymagasság mértékénél.

(2) A falusias lakóterületen – a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető épület: igazgatási, irodai, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, állattartó épület, üzemanyagtöltő állomás, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi, saját használatra szolgáló géptárolásra javításra, karbantartásra szolgáló műhely – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

(3) A falusias lakóterületen nem helyezhető el olyan épület, ahol a tevékenység tűzveszélyes, bűzzel, zajjal jár, a keletkező szennyvíz (az összetétele miatt) nem vezethető közvetlenül a közcatornába.

(4) A falusias lakóterület építési övezetében

- a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 900 m²-nél kisebb nem lehet,
- b) lakásonként (rendeltetési egységenként) legalább 600 m² telekhányadot kell biztosítani,
- c) az új építményeket oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
- d) az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1500 m²-t meghaladó részre csak 15 %-os beépítettség számítható,

- e) a lakóépületeket a szabályozási vonaltól merőlegesen mért 30 méter mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó építményeket a szabályozási vonaltól mért 30-100 méter mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni,
- f) utcafront felől újonnan csak magas-tetős épület helyezhető el,
- g) a nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények nem üzemi jellegű épületei a lakózónában, az üzemi jellegű épületek a gazdasági zónában helyezhetők el környezeti vizsgálat alapján,
- h) a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, illetve ennek hiányában annak kiépítéséig a közműpótló is megengedett a szakhatóságok által elfogadott módon,
- i) terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül helyezhetők el,
- j) a (2) bekezdés szerinti építmények esetében a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül – kivételes esetben közterületen kijelölt helyen - kell kielégíteni,
- k) valamennyi melléképítmény elhelyezhető, ha az állattartási rendelet ettől eltérően nem rendelkezik.

Településközpont vegyes terület (Vt)

5. §

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető: lakóépület, igazgatási, egyházi, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, sportépítmény, különleges esetben nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(3) A településközpont vegyes terület építési övezetében

- a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 450 m²-nél kisebb nem lehet.
- b) az új építményeket az adottságokhoz illeszkedő építési helyen belül - a Petőfi tér térfalaként az építési vonal figyelembevételével - kell elhelyezni,
- c) újonnan csak magas-tetős épületek helyezhetők el,
- d) terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül helyezhetők el,
- e) a (2) bekezdés szerinti építmények esetében a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, továbbá önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Kereskedelmi , szolgáltató gazdasági terület (Gk)

6. §

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, irodaépület, sportépítmény, parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) Kivételes esetben akkor helyezhető el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és egyéb közösségi szórakoztató épület, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a

más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében

- a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 2500 m²-nél kisebb nem lehet,
- b) az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
- c) az építési telek legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 30 % lehet,
- d) A c) pont szerinti zöldfelület részeként az oldalkert és hátsókert telekhatárhoz csatlakozó területrészen minimálisan 5,0 méter szélességű – lehetőleg többszintes növényállomány telepítésével – zöldfelületet kell kialakítani,
- e) a megengedett legnagyobb építménymagasság - technológiai építmények kivételével – 7,5 méter lehet,
- f) a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
- g) terepszint alatti építmények csak az az építési helyen belül helyezhetők el,
- h) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

7. §

(1) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A területen – a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével – kivételes esetben akkor helyezhető el a gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) Az egyéb ipari terület építési övezetében

- a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 4000 m² -nél kisebb nem lehet,
- b) az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
- c) az építési telek legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 40 % lehet,
- d) a c) pont szerinti zöldfelület részeként az oldalkert és hátsókert telekhatárhoz csatlakozó területrészen minimálisan 5,0 méter szélességű – lehetőleg többszintes növényállomány telepítésével – zöldfelületet kell kialakítani,
- e) a megengedett legnagyobb építménymagasság - technológiai építmények kivételével – 7,5 méter lehet,
- f) a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon,
- g) terepszint alatti építmények csak az az építési helyen belül helyezhetők el,
- h) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

Különleges terület

8. §

- (1) Különleges hulladékkezelésére szolgáló terület (Kh)
- a) A terület a hulladékok ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely kialakítására és építményeik elhelyezésére szolgál.
 - c) A területen épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 15%-os beépítettséggel és legfeljebb 7,5 méter építménymagassággal lehet elhelyezni.
 - d) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- (2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)
- a) A terület a növénytermesztéssel kapcsolatos művelési eszközök, termékfeldolgozás és – tárolás és az állattartás és állattenyésztés építményeinek elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 30%-os beépítettséggel és 6,0 méter építménymagassággal lehet elhelyezni, A technológiai építményekre a magassági korlátozás nem vonatkozik.
 - c) A gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.
- (3) Különleges egyéb terület (Ke)
- a) A terület állattartás, állatbemutató, szálláshely szolgáltató és vendéglátó építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) A szálláshely szolgáltató épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és sportépítmények elhelyezhetők.
 - b) A területen épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 30%-os beépítettséggel és 7,5 méter építménymagassággal lehet elhelyezni.
 - c) A gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (KÖu)

9. §

- (1) A közút és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (építési telken megvalósuló kivételével), járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A meglévő közutak építési területét az adottságokhoz igazodóan kell kialakítani.
- (3) Új közutak kialakításánál legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
- a) kiszolgáló út esetén - a tervlapokon jelöltek szerint - 8,0-12,0 méter,
 - b) kerékpárút esetén 3 méter,
 - c) gyalogút esetén 3 méter.
- (3) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 3,0 métert nem haladhatja meg.

Zöldterület (Z)

10. §

- (1) A zöldterületet min. 75 %-át növényzettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (2) A zöldterületnek közútról közvetlenül, kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A zöldterületen épület nem, csak a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszóház, gyermekjátszótér stb.) helyezhető el.

Erdőterület

11. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi és természetvédelmi) rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület,
- b) A védelmi rendeltetésű erdőterületen új épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

- a) A terület gazdasági rendeltetésű erdő céljára szolgáló terület.
- b) A 10 ha területnagyságot meghaladó gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

- a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- b) A 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb azoknál 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevetett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.
- c) Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m.

Mezőgazdasági terület

12. §

(1) Kertés mezőgazdasági terület (Mke)

- a) A területbe a zártkertek, jellemzően kisüzemi művelésű, kistelkes területek tartoznak.
- b) A területen a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- c) A területen a 720 m² és annál nagyobb területnagyságú telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 3%-os beépítettséggel csak egy - 3,0 méter építménymagasságú - gazdasági és terepszint alatti építmény helyezhető el.
- d) A telken újonnan elhelyezett építmény 10,0 méteres előkerttel és oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül telepíthető.

(2) Általános mezőgazdasági terület (Má)

- a) Az általános mezőgazdasági területbe a kertés és korlátozott használatú mezőgazdasági területen kívüli szántó, rét, legelő területek tartoznak.
- b) A területen a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépület helyezhető el.
- c) A területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel és 4,5 méter építménymagassággal.

- d) A területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépítettség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont) ha a telek legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással.
- e) Az építmények szabadon álló beépítési mód szerint, legalább 10,0 méter előkert biztosításával és legfeljebb 6,0 méter építménymagassággal helyezhetők el.
- f) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mko)

- a) A mezőgazdasági korlátozott használatú területbe a természetvédelmileg védett rét, legelő területek tartoznak.
- b) A területen új épületet a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek, valamint a 13. §-ában foglalt építmények helyezhetők el.
- b) A területen nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetéses állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 méter építménymagasságú épület létesíthető, minimum 5 ha nagyságú telken, telkenként egy, legfeljebb 100 m² beépített területű épület elhelyezésével.

Mezőgazdasági és erdőterületek közös előírásai

13. §

- (1) Valamennyi mezőgazdasági és erdőgazdasági területen e rendelet hatályba lépése előtt az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, és statikailag állékony külterületen meglévő lakóépület, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató célokat szolgáló épületek – függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, illetve e rendelet hatályba lépését követően egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül legfeljebb 80 m² szintterülettel bővíthetők.
- (2) A területen különleges esetben (településpolitikai döntés alapján) elhelyezhetők olyan szabadidős, sportolási tevékenységek létesítményei, amelyek a terület jellegéhez illeszthetők (pl. lovassport, golf, tenisz, füves pályás labdajátékok). Épületet és a működéséhez szükséges építményeket művelési ágtól függetlenül legalább 5 ha telekterületen, legfeljebb 4,5 méter építménymagassággal, szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül szabad létesíteni legfeljebb 300 m² nettó alapterülettel. Lakó- és szállás épület az őrzést és a területi gondokságot célzó szolgálati lakáson kívül nem létesíthető. Ezen szolgálati lakás legfeljebb 60 m² nettó alapterületű lehet, az általános előírás szerint maximálisan beépíthető területet (300 m²-t) meghaladóan is.

Vízgazdálkodási terület (V)

14. §

- (1) A területébe az állóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjai, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védőterületei tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad.

Különleges terület

15. §

(1) Különleges temető terület (Kt)

- a) A területen épület, építmény csak a temető működése érdekében helyezhető el, legfeljebb 7,5 méter építménymagassággal.
- b) A területen épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 2%-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- c) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül – kivételes esetben közterületen kijelölt helyen - kell kielégíteni.

(2) Különleges kegyeleti park terület (Kkp)

- a) A területbe a használaton kívüli (lezárt) temetők területei tartoznak.
- b) A területen új épület nem helyezhető el.

(3) Különleges sportolási terület (Ksp)

- a) A terület sportpályák kialakítására és sporteszközök elhelyezésére, továbbá ezek működéséhez szükséges – legfeljebb 6,0 méter építménymagasságú - épületek elhelyezésére szolgál.
- b) a területen épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- c) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

(4) Különleges bányászati terület (Kb)

- a) A terület a nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására szolgál.
- b) a területen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el.
- c) a területen épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 2%-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- d) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

(5) Különleges egyéb (rekreációs és növénykert) terület (Ke)

- a) A terület sportolási, nevelési, szórakozási és pihenési helyek, továbbá növénykert kialakítására szolgál
- b) a területen – legfeljebb 6,0 méter építménymagasságú - épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- c) a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

A nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési övezetek közös előírásai

16. §

(1) A még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

A választható beépítési módok és telekméretetek (X = választható)

1/a táblázat

Beépítési mód és kódja	Teleknagyság kód	Kialakult 0	Tervezett 1
Oldalhatáron álló 1	1	X	
	2	X	X
	3	X	X
	0	X	
Szabadon álló 2	4		X
	5	X	X
Adottságoktól függő 0	1	X	X
	2		X
	3	X	
	4		X
	5		X
	0	X	

1/b táblázat

A legkisebb		Telek- nagyság kód	Újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség beépítési mód szerint		
telek- nagyság m ²	telek- mélység m		oldalhatáron álló 1	szabadon álló 1	adottságoktól függő 0
450	25	1	14	18	X
900	35	2	16	20	X
1500	50	3	18	25	X
2500	50	4	18	30	X
4000	50	5		40	X
Adottságtól függő		0		X	X

Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a saroktelek (amikor az építési határvonal nem az oldalhatáron van) legkisebb szélességi mérete a minimális telekszélesség + az előkert mérete.

Beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség

2. táblázat

Kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %
1	<= 5	80
2	<= 15	65
3	<= 30	40
4	<= 40	30

Építménymagasság

3. táblázat

Kód	Előírt – megengedett legnagyobb építménymagasság m
1	<= 4,5
2	<= 6,0
3	<= 7,5

(2) Ha a telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

a) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület magassági értelemben sem bővíthető. Ha az

épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretet – a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.

A kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetek közös előírásai

17. §

(1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely határvonalát, területét, a hátsókeret mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint az 1. számú táblázatban meghatározott keretek között az Étv. 18. §. (2) bekezdése szerinti illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg.

(2) Az építendő elvi építési engedélyben az építési hatóságtól kérheti a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását. A megengedett legnagyobb beépítettséget és az építménymagasságot minden esetben a 2. és a 3. táblázat keretei között meg kell határozni. „

Az építési övezetek általános előírásai

18. §

(1) Új telek alakításakor a telket a területének megfelelő teleknagyság kategóriába tartozónak kell tekinteni, és szélessége és mélysége vonatkozásában azokat a méreteket kell alkalmazni, amelyeket az 1/b. táblázat a teleknagyság kategóriára előír. Újonnan nyeles telek nem alakítható ki.

(2) Az előkert mélysége 5,0 méter, ettől eltérőt a szabályozási tervben rögzítettek szerint kell alkalmazni.

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén nem lehet kisebb 4,5 méternél, szabadon-álló beépítési mód esetén az adottságokhoz igazodó, illetve 3,0 méternél, gazdasági területen 10,0 méternél.

(4) A hátsókeret legkisebb mélysége nem lehet kisebb a telekmélység 20%-ánál, sem 6,0 méternél.

(5) Az építési hely közterület felőli határvonalát építési vonalként kell kezelni. Amennyiben az építési hely nem derékszögű, akkor az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az, az építési vonalat érintse.

(6) Az előírt legnagyobb építménymagasság az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.

- (7) Az épületeken legfeljebb 1,5 m² felületű reklám-, információs táblák helyezhetők el úgy, hogy felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének az 5 %-át.
- (8) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.
- (9) Melléképület és rámpa (lejtő kivételével) az elő- és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (10) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (11) Új épület építése csak rendezett telken engedélyezhető.
- (12) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető.
- (13) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni, ha a földtakarás mértéke az 50 cm-t eléri.

III. fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Zaj- és rezgésvédelem

19. §

- (1) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a telek határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan a jogszabályban előírt határértéket.
- (2) A zaj elleni védelmi övezetek:
- I. övezet: a temetők területei,
 - II. övezet: a falusias lakóterületek, sporttelep, vízgazdálkodási terület,
 - IV. övezet: az egyéb ipari gazdasági és a különleges mezőgazdasági üzemi területek.

Levegőtisztaság-védelem

20. §

- (1) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (2) A por elleni védelem érdekében az általános mezőgazdasági területen a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.

Talaj- és vízvédelem

21. §

- (1) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak zárt tárolóba vezethető. A szennyvízhálózat és tisztítótelep üzembe helyezését követően az egyedi közműpótlókat egy éven belül fel kell számolni.
- (2) Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3) A község területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati-, és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

AZ ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A települési értékvédelem

22. §

(1) A műemléki környezetben építési, felújítási, átalakítási munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az országos előírások megtartásával, az országos műemlékvédelmi hatóság engedélyével lehet.

(2) A helyi védettségű épületek felújítása, átalakítása az önkormányzat helyi értékvédelmi rendeletének, az illeszkedési szabályoknak megfelelően, alábbiak szerint végezhető:

a) a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége - a terv szerintieken túlmenően – nem változtatható,

b) csak magas-tetős, az adottságoknak megfelelően helyenként az utcával párhuzamos gerincű épületek helyezhetők el,

c) az épületek felújítását, korszerűsítését az eredeti anyagok használatával kell megoldani,

d) a védett épületeken hirdető berendezés nem helyezhető el.

e) Az egyes épületek színezésénél figyelembe kell venni annak a településképpel való összhangját és építészeti egységét, melynek érdekében a homlokzat teljes falfelületein telített élénk és neon jellegű színek nem alkalmazhatók.

Táj- és természetvédelem

23. §

(1) A tájvédelmi körzetben, országos védelem alatt álló természetvédelmi területen, kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területen bármilyen gazdasági tevékenység, művelési ágváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(2) A védett területekkel határos egyéb ipari gazdasági és mezőgazdasági üzemi területek telkein a telekhatár mellett – a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetetten - 5,0 méter széles sávban védőfásítást kell végrehajtani. E védőfásítás a telek zöldterületébe beszámítható.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

24. §.

(1) A védőterületet igénylő létesítmények szabályozási tervlapon jelölt védőterületébe eső telkeken, illetőleg telekrészekben épület, építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.

IV. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési-, általános közmű és zöldfelületi előírások

25. §

(1) Közlekedési előírások

a) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

b) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb

létesítmények az OTÉK 39. §-ában előírtak és a mindenkor hatályos közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján helyezhető el.

(2) Általános közmű előírások

a) A közüzemi közműhálózatok - a vízellátás, a szennyvízkezelés, a csapadékvíz-elvezetés, a földgázellátás és távközlés létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

b) Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

c) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

d) Beépítésre szánt területeken, ahol a közművek kiépültek, azokra 1 éven belül rá kell kötni.

(3) Zöldfelületi előírások

a) A belterületi, illetőleg beépítésre szánt területen lévő ingatlanokon fa, cserje, sövény az alábbiak betartásával telepíthető:

- kiskoronájú (3 m-nél magasabbra nem növe) fa a telekhatártól legalább 1 m-re, épülettől legalább 2 m-re,

- egyéb fa a telekhatártól legalább 2 m-re, épülettől legalább 3,5 m-re,

- cserje, szőlő, sövény a telekhatártól legalább 0,5 m-re, épülettől legalább 1 m-re.

b) A 15 méter és ennél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 méter, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.

c) Beépítetlen bel- és külterület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

V. fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Fogalom-meghatározások

26. §

(1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetre jellemző beépítési módra utal. Az ilyen övezetbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.

(2) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Ez olyan építési terület, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építés előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

(3) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).

(4) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.

(5) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építésének területbiztosítása.

(6) Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.

(7) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbítására, illetve változtatására szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

(8) Rendezett építési telek: Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. §. 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre nyúló épület vagy épületrész, és a telket közmű vezeték nem érinti

(9) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy szövegben, vagy csak rajzilag rögzíthetők. A szöveges szabályozási elemeket Nyíracсад Község Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a mellékleteként a szabályozási tervlap rögzíti.

(10) Szabályozási szélesség: az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

(11) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.

Nyíracsad Helyi Építési Szabályzatának mellékletei

27. §

(1) Az 1a. számú melléklet:

Nyíracsad község közigazgatási területének szabályozási tervlapja 1:8000
(22 db szelvény + jelmagyarázat) Törzsszám: P10/2012

(2) Az 1b. számú melléklet:

Nyíracsad község belterület és környékének szabályozási tervlapja 1:4000
(10 db szelvény + jelmagyarázat) Törzsszám: P10/2012

Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról

28. §

A szabályozási tervek:

(1) építési szabályzatát a jelen előírások módosításaként és esetenként a jelen előírások 1a. számú melléklete szerinti szabályozási tervlap módosításaként,

(2) építési szabályzatát a jelen előírások módosításaként és esetenként a jelen előírások 1b. számú melléklete szerinti szabályozási tervlapok módosításaként

kell rendelettel jóváhagyni.

E rendelet 2013. október 11. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. **Egyidejűleg a 9/2005. (VIII. 10.) ÖR. számú rendelettel módosított 7/2001. (IX. 3.) ÖR. számú rendelet hatályát veszti.**

Nyíracsad, 2013. október 11.

Dr. Nagy János
polgármester

Nagyné Jobbágy Piroska
jegyző

Hatályát veszti a 7/2001. (IX. 3.) ÖR. számú rendelet:
III, IV, V, VI, és VII. fejezete és annak címei,
29.§ - 41.§-ai.