

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

2.1. Településfejlesztési döntés

2.2. Előzetes tájékoztatási szakasz összefoglalása

2.3. Hatályos HÉSZ

2.1. Településfejlesztési döntés

Nyárlőrinc Község Képviselőtestülete 2013. szeptember 3-ai ülése jegyzőkönyvéből.
(Kihagyva a kihagyandókat!)

Nyárlőrinc Község Önkormányzat Képviselő-testülete

127/2013. (IX. 03.) normatív határozata

Településrendezési eszközök
módosításának egyeztetése

H A T Á R O Z A T

Nyárlőrinc Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 82/2012.(X. 17.) Kt. és 27/2013.(II. 18.) Kt. határozatokkal indított módosítása egyeztetésének tájékoztatási szakaszban érkezett vélemények ismeretében a következő településfejlesztési döntést hozza:

- 1) Új beépítésre szánt területek vonatkozásában „az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról” szóló 23/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése és a 3. § alapján a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja indokoltnak, mivel a
 - a beépítésre szánt területi kijelölés csak kis területre terjed ki
 - az új beépítésre szánt területen nem végeznek a fenti Korm. rend. 1. § (2) bekezdés alá tartozó tevékenységet,
 - az új beépítésre szánt területen nem végeznek a fenti Korm. rend. 1. § (2) bekezdés alá tartozó környezet-használatot jelentő tevékenységet.
- 2) Belvízveszélyes területek:
az alábbi helyrajzszámú – 475/24; 475/25; 475/26; 475/27; 475/28; 475/29; 475/30; 475/31; 475/32; 475/33; 475/34; 475/35 – beépítetlen terület megnevezésű, építési telkekre kiterjedően. Egyúttal felhívni az építetők figyelmét, hogy körültekintéssel járjanak el az épület alatti pince kialakítása esetén.

Felelős: Pap Sándor polgármester

Határidő: azonnal

Kmft.

Pap Sándor sk.
polgármester

Zayzon Jenőné sk.
jegyző

2.2.

Előzetes tájékoztatási szakasz összefoglalása

Módosítási tételek

Településszerkezeti tervet és szabályozást érintő módosítások

1. Sportterületből piac telkének leválasztása
2. Beépítésre szánt terület kijelölése 0162/3 hrsz-ú telken
3. 0162/12 hrsz-ú telken

Szabályozást érintő felülvizsgálat és módosítás (Építménymagasságok)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012.(X.8.) Kormány rendelet** (továbbiakban: **Eljr.**)

37.§(4a) szerinti partnerségi egyeztetés

Partnerek a 14/2013. Kt. számú határozat szerint: Megyei Építéskamara
Megyei Mérnöki Kamara
Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
Megyei Agrárkamara

Válaszolt a Megyei Építéskamara (106-2/2013.) a **további partneri egyeztetés résztvevője a Megyei Építéskamara.**

Eljr. 37.§(4b) szerinti államigazgatási szervi egyeztetés

Véleményező szerv	Hivatkozás	Állásfoglalás	Válasz
Állami Főépítész	CSD/01/254-1/2013.	települési főépítész kell Étv 6/A§(3) Eljr. 28.§(3) szerinti partnerségi döntés 1. módosítás sportterület csökkentése -, 2. és 3. módosítás erdőterület csökkentése nem szerencsés, Környezetvédelmi szempontok érvényesítendőek megyei területrendezési tervi megfelelés igazolandó tartalmi és formai előírások: Étv, Eljr., OTÉK szerint Tervezési munka Étv 7.§ 9-13.§, Elj. 9-17.§, OTÉK 2.§ Megalapozó vizsgálat: Eljr. 1-6. melléklet szerint Örökségvédelmi hatástanulmány kell 23/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat kell Étv. 7.§(3)b) feltétel teljesítése (biológiai aktivitásérték változatlansága) Étv. 7.§(3)e) feltétel igazolandó (nincs szabad terület) Papíralapú dokumentációt kér.	Gömöri Beatrix megbízásával teljesül. 14/2013. Kt. határozat véleményeztetési dokumentációban. 10 éven belül készült, BK-05D/008/632-3/2013. örökségvéd. nyilatkozat szerint nem készül. 127/2013. (IX. 03.) határozat szerint nem szükséges. véleményezési dokumentációban. véleményeztetési dokumentációban.

ATIKÖTEVIFE	11.362-5-1/2013.	véleményezési lehetőséget kér	
Népegészségügyi Szakig. Szerv	I-R-001/00711-2/2013.	véleményezési lehetőséget kér	
Katasztrófavédelmi Igazgatóság	252-2/2013/EHAT	általános jogszabályi feltételek teljesítése, belvízveszélyesség jelölése	127/2013. (IX. 03.) határozat szerint
Közlekedési Felügyelőség	BK/UO/299/1/2013.	1. jelű módosításnál forgalomnövekedéssel számolni kell	
<i>Bányakapitányság</i>	<i>SZBK/875-2/2013.</i>	<i>nem kíván véleményezni</i>	
Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala	BK-05D/008/632-3/2013.	örökségvéd. hatástan. nem szükséges, de állami adatok frissítendők.	aktuális adatok véleményezési dokumentációban
Kiskunsági Nemzeti Park Ig.	746-2/2013.	véleményezési lehetőséget kér	
Földhivatal	10078/2/2013.	kifogása nincs, véleményezési lehetőséget kér	
Erdészeti Igazg.	BKG/01/04342-2/2013.	erdőre vonatkozó hatósági előírások betartásával kifogása nincs, véleményezési lehetőséget kér	
<i>Növény. és Talajv. Igazg.</i>	I-F-001/1284-1/2013.	nem kíván véleményezni	
<i>NKH Légitörvénykezési Igazgatóság</i>	LI/RT/NS/A/587/1/2013.	nem kíván véleményezni	
<i>HM Hatósági Hivatal</i>	1351-1/2013/hho	<i>nem kíván véleményezni</i>	
Nemzeti Média és Hírközlési Hat.	CE/8224-2/2013.	véleményezési lehetőséget kér	

Eljr. 37.§(4)c) szerinti önkormányzati egyeztetés résztvevői a következők voltak:

1. Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat
2. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
3. Szentkirály Községi Önkormányzat
4. Lakitelek Nagyközségi Önkormányzat
5. Kiskunfélegyháza Városi Önkormányzat
6. Városföld Községi Önkormányzat
7. Tiszaalpár Nagyközségi Önkormányzat

Nem válaszolt illetve a véleményezésből való mellőzését kérte: Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, Szentkirály Községi Önkormányzat, Lakitelek Nagyközségi Önkormányzat, Kiskunfélegyháza Városi Önkormányzat

A továbbiakban Városföld Községi Önkormányzat és Tiszaalpár Nagyközségi Önkormányzat marad a véleményezők között.

NYÁRLŐRINC KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOKRÓL SZÓLÓ 11/2004. (IX. 10.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE¹

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

A RENDELET HATÁLYA

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

- ²**(2)a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen építési tevékenységet és telekalakítást végezni az általános előírások figyelembevételével e rendelet alapján lehet.
- b) 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.
- (3)** A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:
- ³**a)** Igazgatási terület szabályozási terve m=1: 16 000
- ⁴**b)** Belterület szabályozási terve m=1: 2 000
- c)** Övezeti összesítő

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- 2. § (1)** Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.
- Ezek
- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
 - közterületek (utak) szabályozása
- (2)** Irányadó szabályozási elem: a telekhatár, (Lf-2) övezetben az építési vonal.
- Az irányadó szabályozási elemek az építési övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók.
- (3)** A tömbön belüli övezethatár valamint az (Má-1) és (Má-2) övezet közötti határvonal a mindenkori telekhatár vonalával megegyezik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

- 3. § (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.
- (2)** Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
- a)** szőlő: min 0,8 méter
- b)** 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: minimum 1,5méter,

¹ 12/2011.(IX.23.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben

² 12/2011.(IX.23.) rendelet 1.§ módosította Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

³ 12/2011.(IX.23.) rendelet 9.§(1)a) iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

⁴ 12/2011.(IX.23.) rendelet 9.§(1)b) iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

- c) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: minimum 3,0 méter,
- d) erdei fafaj esetében: min 8,0 méter.

- (3)** Meglévő tanyatelken a 24.§(2) szerinti építmények maximum 30%-os beépítettséggel elhelyezhetők.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

- 4. § (1)** Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

Járművek elhelyezése

- 5. §** Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi vonatkozik:
- az építési telekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének engedélyével akkor helyezhető el a gépjármű, ha a telken igazoltan
- ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető,
 - a már meglévő épület, ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

Területfelhasználás

- 6. § (1)** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a)** Lakóterület, amely **(Lf)** Falusias lakóterület
- b)** Vegyes terület, amely **(Vt)** Településközpont vegyes terület
- c)** Gazdasági terület, amely
- ca)** **(Gksz)** Kereskedelmi szolgáltató terület
 - cb)** **(Gip)** Ipari terület
- d)** Különleges terület, amely
- da)** **(Kt)** Temető,
 - db)** **(Ksp)** Sportterület,
 - dc)** **(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

- 7. § (1)** Lakóterületen a lakások az (Lf-2*) övezeten kívüli saroktelkek kivételével egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

⁵**(2)-**

- (3)** Terepszint alatti önálló építmény- amely a saját építési telken belül az építési hely határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

⁵ 12/2011.(IX.23.) rendelet 9.§(2)bekezdése hatályon kívül helyezte

Ideje: 2011. október 23.

- (4) Építési munka közművesítési feltétele:
- a) lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató területen a földgáz kivételével teljes, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen zárt medencés gyűjtés megengedett.
 - b) gazdasági területen és beépítésre nem szánt területen szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével egyedileg határozandó meg.

(5) Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek⁶ kell megfelelni:

Baromfi

csibe mélyalommal 15 db/m²

tojótyúk mélyalommal 5 db/m²

tojótyúk ketrecben 10 db/m²

kacsa, liba 2 - 3 db/m²

Szarvasmarha

tehén kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m²/ db

tehén kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

növendékkötött tartásban 3 m²/ db

növendékkötetlen tartásban 4 m²/ db

Ló

kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

zárt, kötetlen tartásban 12 m²/ db

kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

Juh 0,6-1 m²/ db

Sertés

koca ellető fekvőrész 2,2 m²/ db

malac bújó 1,3 m²/ db

koca szállás szállás 1,5m²/ db

kifutó 4 m²/ db

hízó 1,5 m²/ db

borjú közös rekeszben 2-5m²/db

bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m²/ db

bika kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

bika kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

(6) a) Lakóterületen elhelyezhető állatlétszámokra külön önkormányzati rendelet vonatkozik.

b) Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:

ló, szarvasmarha	15 m	
juh, kecske, sertés	10 m	
broiler baromfi	ketreces	5 m
	almos	10 m
tojótyúk (ketreces)		10 m
vizisárnyas		15 m
pulyka		10 m
anyanyúl és szaporulata		10 m

(7) Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

Zöldfelületi, növénytelepítési előírások

8. § (1) A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.

Lakóterületre vonatkozó előírások

Általános előírás

9. § ⁷(1) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete: minimum 4 méter.

(2) Lakóterület: falusias lakóterület

Falusias lakóterület

10. § (1) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

(Lf-1) utcafrontos beépítés övezete

(Lf-2) előkertes beépítés övezete

⁸ (2) a) Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével

aa) legfeljebb 2 lakásos lakóépület és háztartási helyiségek és/vagy

ab) kereskedelmi,- szolgáltató és vendéglátó épület

ac) szálláshely szolgáltató épület

ad) kézműipari építmény

ae) helyi igazgatási, egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület

af) sportépítmény

ag) a terület alaprendeltetését nem zavaró hatású egyéb -nem nagyüzemi- gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény elhelyezhető.

b) Falusias lakóterületen a telekalakításra vonatkozó általános előírások teljesítése miatt szükséges telekösszevonás kivételével maximum 24 méter széles telek alakítható.

(3) **(Lf-1) utcafrontos beépítés övezete**

a) Telek: szélessége: min 14 m,

b) Területe: min 650 m²

c) Beépítés módja: utcavonalon, oldalhatáros építési hely szerint, utcafrontra állattartó építmény kizárásával,

d) Beépítettség: maximum 30%

e) Építménymagasság: minimum 2,5m, max 4,5 m

f) Zöldfelület: minimum 40%

(4) **(Lf-2) előkertes beépítés övezete**

a) Telek: szélessége: min 18,0m

mélysége: min 50,0 m

területe: min 900 m²

b) Beépítés módja: 5 m-es előkerttel az oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével

c) Beépítettség: max 30 %

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 4,5 m

e) **(Lf-2) *** övezetben a telkek keresztirányú osztásával új telek nem alakítható.

⁶ Az építmény alapterületében kifejezett érték

⁷ 12/2011.(IX.23.) rendelet 2.§ módosította

⁸ 12/2011.(IX.23.) rendelet 3.§ módosította

Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

11. § (1) A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.

(2) A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Vt-1) intézményi övezet

(Vt-2) központi övezet

Övezeti előírások

(3) (Vt-1) intézményi övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével

-lakóépület, szolgálati lakás

-egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

-sportépítmény

b) Telek területe: minimum 650 m²

c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalra

d) Beépítettség: maximum 30%,

e) Építménymagasság: min 3,6méter, maximum 7,5méter, de a szomszédos épületek homlokzatmagassága közötti különbség: maximum 1,5 méter.

f) Zöldfelület: min 40%.

(4) (Vt-2) központi övezet

a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével

-lakóépület,

-igazgatási épület,

-kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

-egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület,

-sportépítmény,

-kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) Telek: területe: minimum 650 m²

c) Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével utcavonalon, utcával párhuzamos tetőidomú épülettel

d) Beépítettség: maximum 50%

e) Építménymagasság: minimum 3,6 méter, maximum 7,5 méter, de a szomszédos épületek homlokzatmagassága közötti különbség: maximum 1,5 méter.

f) Zöldfelület: min 40%.

Gazdasági területek

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

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

(3) A gazdasági területen lakás kizárólag meglévő lakás átépítésével, bővítésével alakítható ki.

Kereskedelmi szolgáltató terület

⁹**13. § (1)** Kereskedelmi szolgáltató területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület **(Gksz-1)** általános és **(Gksz-2)** ellátást szolgáló építési övezetbe sorolt.

(3) (Gksz-1) általános építési övezet

a) Az előírások figyelembevételével

aa) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény

ab) szolgálati lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül

ac) igazgatási és egyéb irodaépület

ad) parkolóház, üzemanyagtöltő

ae) sportépítmény,

af) kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető:

b) Telek:

ba) szélessége: minimum 20,0 méter

bb) mélysége: minimum 50 méter

bc) területe: minimum 1000 m²

c) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely figyelembevételével

d) Beépítettség: maximum 50%

e) Építménymagasság: maximum 7,5 méter, ami a technológiai szükségszerűségből változhat.

f) Zöldfelület: minimum 25 %

(4) (Gksz-2) ellátást szolgáló építési övezet

a) Az előírások figyelembevételével

aa) ellátást szolgáló nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény

ab) szolgálati lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül

ac) sportépítmény,

ad) kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető:

b) Telek: minimum 1000 m²

c) Beépítés módja: szabadonálló a következő építési hely szerint:

ca) ÉK-i telekhatártól 10 méter.

cb) DK-i telekhatártól : 4 méter,

cc) DNY-i telekhatártól: 10 méter

cd) ÉNY-i telekhatártól: 4 méter

d) Beépítettség: maximum 50%

e) Építménymagasság: maximum 4,5 méter.

f) Zöldfelület: minimum 30 %.

Ipari terület

14. § (1)(Gip-1) majorsági övezet

¹⁰**a)** Telek: minimum 900 m²

b) Beépítés módja: szabadonállóan minimum 5 méteres előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.

¹¹**c)** Beépítettség: maximum 45%

d) Építménymagasság minimum 3,6 méter, maximum 7,5 méter, ami a technológia függvényében változhat.

f) Zöldfelület: minimum 25%.

⁹ 12/2011.(IX.23.) rendelet 4.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

¹⁰ 12/2011.(IX.23.) rendelet 5.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

¹¹ 12/2011.(IX.23.) rendelet 5.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

(2) (Gip-2) közmű övezet

- a) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok figyelembevételével az illeszkedési szabályok szerint határozandó meg.
- b) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

Különleges területek

15. § Különleges területek az alábbiak:

- a) **(Ksp)** Sportterület
- b) **(Kt)** Temető
- c) **(Kh)** Hulladéklerakó

Sportterület

- 16. § (1)** Sportterület **(Ksp)** a szabályozási terven jelölt méretben kialakítandó terület a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgál.
- (2)** A területen: -sportépítmény, strand
-az alaprendeltetéshez, kapcsolódó épületek helyezhető el.
- (3)** Beépítettség: maximum 10 %

Temető

- 17. § (1)** Temető **(Kt)** a szabályozási terven jelölt méretben alakítandó ki.
- (2)** A területen az alaprendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

Hulladéklerakó

- 18. § A (Kh)** jelű hulladéklerakó rekultiválandó és környezetvédelmi felülvizsgálatot követően beépítésre nem szánt területként hasznosítható, ahol legfeljebb építési törmeléklerakó, dögkonténer helyezhető el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

- a) **(Köu)** Közlekedési, hírközlési és közmű elhelyezési terület
- b) **(Z)** Zöldterület
- c) **(E)** Erdőterület
- d) **(M)** Mezőgazdasági terület
- e) **(V)** Vízgazdálkodási terület

Közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

- 20. § (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 fő és mellékutak övezete**
- (KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete**
- (KÖu-3) egyéb utak övezete**
- (KÖk-1) vasúti övezet**

- (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 fásor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

(6) (KÖu-1) övezet

- a) az övezetbe az országos fő és mellékutak tartoznak, 44. számú II. rendű út.
- b) Szabályozási szélesség: minimum 40,0 méter illetve a kialakult helyzet;

(7) (KÖu-2) övezet

- a) az övezetbe a lakó és gyűjtő-utak tartoznak
- b) Szabályozási szélessége: min 12 méter
- c) Gépjármű forgalomra min 6 méteres burkolati szélesség alakítandó ki.
- d) Legalább egyoldali járda és/vagy kerékpárút építendő.

¹²**(8) (KÖu-3) övezet**

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége minimum 8 méter az alábbi kitételekkel:
 - ba) hálózati jelentőségű dűlőút: minimum 10 méter, amelyet fasorral kell kialakítani.
 - bb) **(Köu-3*)** övezeti út: minimum 6 méter, amely nem burkolható.

(9) (Kök-1) övezet

Az övezetbe a MÁV vonal tartozik.

Zöldterület

- 21. § (1)** Zöldterületek az alábbi övezetekre és zöldterületi terv szerint hasznosítható:

- (Z-1) településközponti park övezet**
- (Z-2) védelmi jellegű zöldterület övezete**

(2) (Z-1) településközponti park övezet

- a) A Községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.

(3) (Z-2) védelmi zöldterület övezete

- a) Az övezet közparkká alakításáig mezőgazdasági hasznosítású.
- b) Az övezetben épület nem helyezhető el.

¹² 12/2011.(IX.23.) rendelet 6.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

Erdőterület

- 22. § (1)** Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek az övezeti terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.
- (2)** Az **(E)** övezetben az erdőterületekre vonatkozó általános építésügyi előírások alkalmazandók.
- (3)** Az **(Ev)** övezet helyi természetvédelmi terület.

Mezőgazdasági terület

- 23. § (1)** Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő-, a közlekedési-, közmű elhelyezési és vízgazdálkodási területek kivételével.
- (2)** A mezőgazdasági terület az alábbi területekre tagolódik:
- a) (Má) általános mezőgazdasági terület**
- b) (Mk) kertes mezőgazdasági terület**
- (3)** A területek lehatárolását az igazgatási terület szabályozási terve tartalmazza.
- (4)** Az igazgatási terület szabályozási terve szerint a 4614 lehetséges nyomvonala mentén az építési engedélyezési eljárásba a közlekedési szakhatóságot be kell vonni.

Általános mezőgazdasági terület

- 24. § (1)** Általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- (Má-1) általános övezet,**
- (Má-2) védelmi övezet.**
- (2) (Má-1) általános övezet**
- a)** Az övezetbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyeperő (rét, legelő) művelési águ azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.
- b)** Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
- ba)** mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóüzemi jellegű építmények
- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-,gyümölcsfelvásárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító-üzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszerraktárak
- bb)** mezőgazdasági építmények
- állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
- bc)** Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
- kiskereskedelem
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
- c)** Az övezetben a b) pontban felsoroltak az OTÉK 29. § szerinti feltételekkel helyezhetők el.

- d)** Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építtető oldja meg az ivóvíz-, és villamos energia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.
- e)** Birtokközpont az OTÉK 29.§ (6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.
- f)** Új beépítés kizárólag szabadon álló lehet a telekhatároktól 6-6 méteres építési hely figyelembevételével.

(3) (Má-2) védelmi övezet

- a)** Az övezetben a természetvédelmi nyilvántartásban szereplő területek tartoznak.
- b)** Az övezetben a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

Kertes mezőgazdasági terület

25. § Kertes mezőgazdasági terület **(Mk-I)** övezetbe sorolt.

- ¹³**(1) (Mk-1)** volt zártkerti övezetben telkenként egy db a növénytermesztéshez kapcsolódó ill. a pihenést, szabadidős tevékenységeket szolgáló építmény helyezhető el az alábbi feltételekkel:
- a)** telek: területe: minimum 720 m²
szélessége: minimum 13 méter
- b)** beépítési mód: szabadonálló ill. kialakult helyzet, a telekhatároktól a telepítési távolságon belül építmény nem helyezhető el.
- c)** beépítettség: max 3%
- d)** építményre vonatkozó előírások:
- da)** magasság: max 3,5 m
- db)** tetőidom:35-45°-os nyeregtető
- dc)** homlokzatképzés: natúr kőporos vakolat, fehér meszelés
- de)** tetőfedés: cserép -, vagy nádfedés.
- e)** kerítés sövény vagy drótháló, falazott ill. betonozott elemek nélkül
- f)** közművesítés: az építtető által biztosított elektromos energia és ivóvíz, zárt vízzáró szennyvízgyűjtő
- ¹⁴**g)** -

(2) (Mk-1) övezetben új lakás nem helyezhető el.

(3) (Mk-1) övezetben birtokközpont nem alakítható.

Vízgazdálkodási területek

26. § (1) Vízgazdálkodási rendeltetésű terület az Alpár–Nyárlőrinci csatorna területe.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

27. § (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv szabályozási vonallal ábrázolja.

¹³ b-d)pontokat 12/2011.(IX.23.) rendelet 7.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

¹⁴ 12/2011.(IX.23.) rendelet 9.§(2)bekezdése hatályon kívül helyezte Ideje: 2011. október 23.

- (2) Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

- (3) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:**
telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: minimum 2,0 méterre
középkoronájú fa minimum 2,5 méterre
nagykoronájú fa minimum 3,5 méterre

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

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

- ¹⁵**28.§ (1)** A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a hatályos jogszabályt.
- (2)** Belterületi régészeti lelőhelyek a következők:
1. Szekeres István telke (hrsz.: 447) KÖH azonosító szám: 27952
 2. Hangár u. (hrsz.: 494/1, 495, 512, 513) KÖH azonosító szám: 27955
- (3)** Külterületi régészeti lelőhelyek a következők:
1. Bogárczó-dűlő (hrsz.: 049/19) KÖH azonosító szám: 27953
 2. Semlyék (0110/1, /3 hrsz) KÖH azonosító szám: 57259
 3. Homok-dűlő (0107/4-6, /18-25, /29-31; 0108/1 hrsz) KÖH: 57260
 4. Holl-tanyától DK-re (0141/69 hrsz) KÖH azonosító szám:
 5. Selymes-dűlő, Gyenes-tanyától É-ra (0141/93-97, /114, /116-125 hrsz)
 6. Kiss-tanya (0135/3; 0136/3, /31-37 hrsz)
 7. Gyümölcsös I. (0105/16-19; 0106/66, /83-87 hrsz)
 8. Gyümölcsös II. (095/20, /35, /83; 098/4; 0195/113 hrsz)
 9. Nyárjasi-erdő (0195/115-124 hrsz)
 10. Varga tanyától nyugatra (1002/16-26, 1003/1-2 hrsz)
 11. 44. sz. főúttól délre (1004/3, 1006 hrsz).

- 29. § (1)** Országos jelentőségű műemléki védettségű az árpádkori templomrom (494/2 hrsz), szabályozási terven jelölt környezetében építési munka csak örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.

- (2) Helyi értékvédelemben részesülnek az alábbiak:
rk. templom (440 hrsz), iskola (1009 hrsz)

- 16(3) -**

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 30. § (1)** A 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
- b)** közlekedési védőterület országos közutak tengelyétől külterületen: 100-100 méter
- c)** távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületei az illető szabványnak megfelelően:
- földgáz távvezeték (NA 150) 60-63 bar: 40-40 méter
- elektromos távvezeték 120 kV 13-13 méter
- 25-30 kV 5-5 méter
- vízmű kutak: vízügyi előírások szerint
- d)** közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
- gázvezeték MSZ 7487 szerint
- e)** nagy és kisfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4 méternél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 31. § (1)** Nyárlőrinc Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:
- a)** útépítési és közművesítési hozzájárulás,
 - b)** helyi közút céljára történő lejegyzés,
 - c)** településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

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

Helyi közút céljára történő lejegyzés

- (3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási terv szerinti **(Köu-2)** lehatárolt területek.

Helyrehozatali kötelezettség

- (4) Településkép védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség elrendelésére a Jegyzőt felhatalmazza az alábbi esetekben:
- szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjazat, homlokzatburkolat,
 - homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya,
 - pikkelyes fedés (cserép, pala) bitumenes feketelemez fedéssel való kipótlása,
 - közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás.

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

¹⁷32. §

¹⁵ 12/2011.(IX.23.) rendelet 8.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2011. október 23.

¹⁶ 12/2011.(IX.23.) rendelet 9.§(2)bekezdés hatályon kívül helyezte Ideje: 2011. október 23.

¹⁷ 12/2011.(IX.23.) rendelet 9.§(2)bekezdés módosította

ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

33. § (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, illetve használatbavételi engedéllyel rendelkező illetve 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 kiegészítő helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyári-konyha, mosókonyha szárító, barkács-műhely, tároló építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- e)** meglévő tanyatelek: külterületi lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része.

(2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap első napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott kérelmekre kell alkalmazni.

(3) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

(4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg Nyárlőrinc összevont rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 7/1995.számú rendelet hatályát veszti.

Pancza János
polgármester

Zayzon Jenőné
jegyző