

**Kisgörbő Község Önkormányzati Képviselő-testületének 3/2009.(III.02.) számú rendelete Kisgörbő közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról**

**Kisgörbő Község Önkormányzati Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.**

**Általános előírások**

**i. Az előírások hatálya**

**(1)**

A helyi építési szabályzat hatálya Kisgörbő község közigazgatási területének belterületére és beépítésre szánt, szabályozási tervben lehatárolt területére terjed ki.

**Az előírások alkalmazása**

**(2)**

(2) Az előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni. A szabályozási terv a rendelet mellékletét képezi.

Kisgörbő beépítésre szánt területeinek szabályozási terve

M=1: 2000

(3) A település közigazgatási területének 1.§-ban meghatározott és a szabályozási tervben lehatárolt belterületén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrész, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az OTÉK és az 1997. évi LXXVIII. törvény előírásai mellett - csak a szabályozási terv és jelen rendelet rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

**a.) A szabályozás elemei**

**(3)**

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a.) Beépítésre szánt terület határvonala
- b.) Szabályozási vonal
- c.) Terület-felhasználás határvonala
- d.) Övezeti besorolás és övezeti előírások

(2) Irányadó szabályozási elemek:

- a.) Telekhatár
- b.) Irányadó telekhatár
- c.) Megszüntető jel

- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak rendelet módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek módosításáról a szabályozási terv módosítása nélkül a helyileg illetékes építési hatóság építésügyi hatóság telekalakítási engedélyezési eljárás során határoz a hatályos telekalakítási szabályok alapján.
- (5) A meglévő és az irányadó telekhatároktól eltérő telekalakítás esetén az építési hely értelemszerűen együtt változik a telekhatárnak megfelelő elő- oldal- és hátsókerterek kialakításával. E kötelező érvényű szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az aktuális telekhatároknak megfelelően.

b.) Terület-felhasználás

(4)

- (1) A település igazgatási területét építési szempontból a szabályozás
  - a.) beépített és beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szánt területbe sorolja.
- (2) A település igazgatási területe a beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege szerint az alábbi terület felhasználási kategóriákba tagolódik:
  - a.) lakó: falusias, kertvárosias,
  - b.) vegyes: településközponti,
  - c.) gazdasági: ipari
- (3) beépítésre nem szánt területek
  - a.) közlekedési- és közmű elhelyezési-,
  - b.) zöld-,
  - c.) erdő-,
  - d.) általános mezőgazdasági-,
  - e.) különleges: temető-,
  - f.) vízgazdálkodási terület.

c.) A telekalakítás és építés engedélyezése

(5)

- (1) Új építmény építésére építési engedély csak akkor adható, ha a szabályozási terv szerinti telekalakítás és útkialakítás teljes egészében megtörtént és az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került.
- (2) A beépítésre szánt területen építési engedély legalább részleges közművesítettség (közműves ivóvíz, közműves szennyvíz, villamos energia, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) esetén adható. A használatbavételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetésekre való rákötés.

- (3) Ha a község állattartási rendelete és a Helyi Építési Szabályzat övezeti előírásai között eltérés van, a szigorúbb szabályozást kell alkalmazni.
- (4) Az utak és közművek létesítésének költségei a telekkialakítás miatt szükséges mértékig a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.
- (5) A beépítésre szánt területek átmeneti hasznosítása csak mezőgazdasági illetve zöldövezeti funkciójú lehet.
- (6) Az egyes építési övezetekben a minimális telekmérettől el lehet térni, amennyiben a telekalakítás út, zöldterület és közmű elhelyezésére szolgál.

### Beépítésre szánt területek

#### d.) Lakóterületek

(6)

- (1) **Lf** – falusias területen egy építési telken belül maximum három rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők.
- (3) Terepszint alatti építmény csak a telek beépíthető részén, az építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Amennyiben a telek beépítettsége az övezeti előírásokat meghaladja, illetve közútról vagy magánútról közvetlenül fel nem tárható telkeken beépítettségtől függetlenül csak bontási munkák, az építészeti örökség védelme, régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák, továbbá a meglévő építmények állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák végezhetők.
- (5) Lakóterületen csak kisüzemi állattartásnak nem minősülő, állattartásra szolgáló épületek Komposztáló, siló, valamint ömlesztette anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény a telek közterületi határvonala felé eső 25 m mélységű területén nem helyezhető el.
- (6) Falusias besorolású területek **Lf-1**

Kialakítható legkisebb telekméret	900 m <sup>2</sup>
Kialakítható legnagyobb telekméret:	3600 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke	30* %
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %

\* beépíthető terület méretének kiszámítása: (a meglévő telek mérete M )

- |     |                                             |                 |
|-----|---------------------------------------------|-----------------|
| (1) | M < 700 m <sup>2</sup>                      | nem építhető be |
| (2) | 700 m <sup>2</sup> < M < 900 m <sup>2</sup> | 30%             |

(3)  $900 \text{ m}^2 < M < 1800 \text{ m}^2$  A beépíthetőség meghatározásánál a  $900 \text{ m}^2$ -t meghaladó telekrész 10 %-a vehető számításba, azaz a beépíthető terület nagysága az alábbi képlettel számítható ki:  $\{270 + (M-900) \times 0,10\}$

(1)  $M > 1800 \text{ m}^2$  20 %

(2)

(7) Falusias besorolású területek  $L_f-2$

Kialakítható legkisebb telekméret	1800 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20 m
<b>Beépíthető legkisebb telekméret</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %

(8) Kertvárosias besorolású területek  $L_{ke}$

Kialakítható legkisebb telekméret	600* m <sup>2</sup>
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15 m
<b>Beépíthető legkisebb telekméret</b>	<b>nincs korlátozva</b>
Beépítési mód	csoportos
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

\*(telekösszevonással esetén nincs minimális korlát meghatározva).

- 9 Az építési hely meghatározása és építmények elhelyezése a lakóterületeken:
- Az előkert mérete a kialakult állapot szerint 0-7 m között.
  - A hátsó kert minimum 10 m, vagy a szabályozási terven jelölt zöldfelület mérete.
  - Az oldalkert minimális mérete 4,5m.

e.) Településközponti vegyes területre vonatkozó előírások

(7)

- Településközponti vegyes területeken az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen kell elhelyezni.
- **V<sub>t</sub>-1** építési övezet

– **V<sub>t</sub>-1** építési övezet

– Kialakítható legkisebb telekméret	900 m <sup>2</sup> ,
– Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15 m
– <b>Beépíthető legkisebb telekméret</b>	<b>nincs korlátozva</b>
– Beépítési mód	zárt sorú
– Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m, kialakult
– A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
– Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %

– **V<sub>t</sub>-2** építési övezet

– Kialakítható legkisebb telekméret	1500 m <sup>2</sup> ,
– Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	25 m
– <b>Beépíthető legkisebb telekméret</b>	<b>nincs korlátozva</b>
– Beépítési mód	szabadon álló
– Megengedett legnagyobb építménymagasság	6 m
– A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
– Zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

f.) Gazdasági területekre vonatkozó előírások

(8)

- (1) Az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen kell elhelyezni. Az oldalkert mérete nem lehet kevesebb, mint az övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság fele.
- (2) Új épület, épületrész építése esetén, továbbá rendeltetés-változtatás engedélyezése során építési engedély legalább részleges közművesítettség (közműves ivóvíz, közműves szennyvíz, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) megléte esetén adható. Az építési engedély kiadásának feltétele az üzembe helyezett gerincvezetékek megléte. A használatba vételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetésekre való rákötés, továbbá a portalanított út – ideértve a portalanított kapubejáratot is – megléte.
- (3) Térszint alatti építmény elhelyezése csak a kijelölt építési sávban lehetséges.
- (4) A telephelyek gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított burkolattal kell ellátni.
- (5) **G<sub>ip</sub>** besorolású a területen

Kialakítható legkisebb telekméret	5000 m <sup>2</sup> ,
Kialakítható legnagyobb telekméret:	a kialakítható legkisebb telekméret négyszerese
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20 m
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	9 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	20 %

- a.) Csak olyan létesítmények alakíthatók ki, amelyek védőtávolságot nem igényelnek, illetve amelyek a szakhatósági előírások és a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2 sz. melléklete szerinti védőtávolságai az adott telephelyen belül biztosíthatók.
- b.) Legalább részleges közművesítettséggel ellátott telek beépíthető.

#### Beépítésre nem szánt területek

g.) Közlekedési és közmű területek

(9)

(1) Közlekedési területen az útkezelő hozzájárulásával elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a.) közlekedési építmény,  
b.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.  
c.) ideiglenes építmény (reklámtábla, újságárus pavilon, stb.)

(2) A közlekedési területek besorolása és irányadó szabályozási szélessége:

a.) Településeket összekötő fő és mellékútvonalak:

<b>Köu-1-k</b>	7331. sz mellékút 076, 015/2 hrsz.	13,5-15 m	<b>K.V.C</b>
<b>Köu-1-b</b>	7331. sz mellékút Arany J. u. Új utca 135/1 hrsz.	12-15,4 m	<b>B.V.c B</b>
<b>Köu-1-k</b>	7333. sz mellékút hrsz.02 hrsz.	10 m	<b>K.V.C</b>
<b>Köu-1-b</b>	7333. sz mellékút Arany J. u 135/1 hrsz..	12 m	<b>B.V.c B</b>
<b>Köu-1-k</b>	7334. sz mellékút 019/2 hrsz.	16-17 m	<b>K.V.C</b>
<b>Köu-1-b</b>	7334. sz mellékút 90/1 hrsz..	12 m	<b>B.V.c B</b>

b.) Meglévő önkormányzati kiszolgáló út **Köu-2** kialakult szabályozási szélességgel **B.VI.d C**

Kis utca 55 hrsz	10 m
------------------	------

Hársfa utca 87, 101 hrsz	12 m
38 hrsz. út	10 m
109 hrsz. Út	6 m

- (3) Egy telket feltáró magán és közutak: minimum 4 m.
- (4) A közutak területének belterületbe vonásával egyidejűleg a belterületbe vont útszakaszok közvilágítását is ki kell építeni.
- (5) Az közutak melletti zöldsávban telepítendő ajánlott növényfajtákat a 2. sz-ú függelék tartalmazza

h.) Zöldterületek és zöldfelületi létesítmények

(10)

- (1) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen építmények legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el, maximum 10 méter építménymagassággal.
- (3) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell. A meglévő fák építés közbeni védelméről gondoskodni kell.
- (4) Az építési engedélyekhez benyújtott helyszínrajz a zöldfelület lehatárolásának tervét is tartalmazza. A házkerti használat is zöldfelületnek megfelelő művelésnek számít.

i.) Erdőgazdálkodási terület

(11)

**1. §** Kisgyőr község közigazgatási területének szabályozási tervvel érintett belterületén meglévő és telepítendő erdőterületek rendeltetése:

Védelmi erdő **Ev**

**2. §** Védelmi rendeltetésű erdőben építményt, épületet, reklámhordozót elhelyezni nem szabad.

j.)

k.) Mezőgazdasági terület

(12)

- Az általános mezőgazdasági területek elsősorban állattenyésztés, növénytermesztés, továbbá az ezzel kapcsolatos tárolás és a közművek nyomvonalának biztosítására szolgál.
- Kisgyőr község közigazgatási területének a jelen szabályozási terv hatálya alá eső belterületi részén az Má jelű övezetben nem helyezhető el épület.

### Beépítésre nem szánt különleges terület

(13)

- (1) **K**jelű a temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, keresztút, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (2) Az építési hely meghatározásakor minden telekhatártól 10 m távolságot kell figyelembe venni.

### I.) Vízgazdálkodási terület

(14)

- (1) A területen - ha külön jogszabály nem rendelkezik - csak a vízkár-elhárítás, vízi sport és sporthorgászat célját szolgálóépítmények helyezhetők el.
- (2) Beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mindkét oldalán 50-50 m védősávban új létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások, patakok mentén belterületen mindkét oldalon minimum 3 m széles, külterületen mindkét oldalon minimum 6 m széles fenntartási sávot kell biztosítani. Árkok mentén egyoldali minimum 4 m széles fenntartási sávot kell biztosítani, amibe beszámítható a közút területe is. A fenntartási sávban semmiféle építési tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

### **A környezet és természet védelme**

(15)

**Lf, Vt** övezeti területeken az alábbi, "telepengedély"-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámai csoportosítása szerint):

a.) vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2], építési betontermékgyártás [26.61], előkevert beton gyártása [26.63], habarcsgyártás [26.64], egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66], vas, acél, vasötövet-alapanyag gyártása [27.10], öntött cső gyártása [27.21], acélcső gyártás [27.22], hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31], alumíniumgyártás [27.42], ólom, cink, ón gyártása [27.43], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51],

b.)A jelenleg a meglévő területen üzemelő és a fenti kizáró listán szereplő tevékenységek nem kaphatnak telepengedélyt a tevékenység folytatására.



## Kulturális örökségvédelem és az építészeti örökség helyi értékvédelme

(16)

- (1) A műemléki védettség alatt álló ingatlanok, a műemléki környezetbe sorolt ingatlanok, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet 1. számú. függeléke tartalmazza.
- (2) A település arculatának megőrzése érdekében az Arany János utca mindkét oldalán javasolt a magastetős épületek hagyományos hódfarkú cserépfedéssel történő építése és felújítása, valamint az utcafronti kerítések falazott kialakítása.

### m.) A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

#### Helyi közút céljára történő lejegyzés

(17)

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§- alapján e rendelet 1.§ (1) pontjában foglalt területek Szabályozási Terv szerinti telkek út kialakítására szükséges részét az Önkormányzat közterület céljára lejegyezheti:

- (1) Út kialakítás illetve korrekció céljából:
  - a.) 1/7 hrszú út szélesítése céljából a 1/2,1/8, 4, 090/3
  - b.) Kis utcában 45, 47, 57/2, 56
  - c.) A 90/1 út mentén a 90/2 hrszú területek szabályozási vonallal leválasztott részét.

#### i.Záró rendelkezések

(18)

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Kisgörbő Község Önkormányzati Képviselőtestületének az összevont rendezési, szabályozási tervről szóló.....számú rendelete.
- (4)

Kisgörbő, 2009. III..02.

Szabó Ferenc  
polgármester

Bödör Endréné  
körjegyző

Kihirdetés dátuma: Kisgörbő, 2009. III.02.

Bödör Endréné  
körjegyző

1. sz. függelék

Kulturális Örökségvédelmi védeettséggel érintett ingatlanok jegyzéke:

Műemléki védetség jegyzéke:

Azonosító	Lelőhely neve	Kor	Helyrajzi szám
5002	Római Katolikus Templom	barokk	Arany J. utca 21. hrsz. 82
5003	Bezerédi-kúria	barokk	Arany J. utca 2. hrsz. 1/6

Műemléki környezetbe sorolt ingatlanok:

1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/7, 2, 3, 4, 5, 80, 81, 123, 124/2, 124/3 hrsz.-ú területek
----------------------------------------------------------------------------------

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Nyilvántartási szám	Lelőhely neve	Kor	Helyrajzi szám
10561	Fenyősi patak	őskor, középkor	06/1.08/9, 08/10, 08/11 hrsz
10562	MRT 3. 29/2	őskor	07, 08/7 hrsz

2. számú függelék

Az utak mentén telepíthető fafajták felsorolása

A légvezetékek alatt is ültethető fafajok: gömbjuhar (*Acer platanoides* 'Globosum') gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek') pseudoacacia 'Umbraculifera') madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) díszalma (*Malus purpurea*)

A településre vezető utak mentén szélesebb koronájú, magasabb termetű fák is ültethetők, de csak a tájban honos fajtákból, pl.: kőris fajok (*Fraxinus* sp.) hársfajok (*Tilia* sp.) bükkfa (*Fagus sylvatica*) gyertyán (*Carpinus betulus*) tölgyfajok (*Quercus* sp.) erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)

