

**Nyárlőrinc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi építési szabályokról szóló 11/2004. (IX.10.) rendelete**
(A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

Nyárlőrinc Község Polgármestere a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm. rendeletre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Nyárlőrinc Községi Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában meghatározottak alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás szerinti egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A RENDELET HATÁLYA

- 1. §** (1) E rendelet Nyárlőrinc közigazgatási területére terjed ki.
- (2) a)¹ 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:
- a)^{1., 4., 5., 7.} Igazgatási terület m=1:16 000 méretarányú szabályozási terve e rendelet 1. melléklete szerint módosul
- b)^{1., 4., 5., 7.} Belterület m=1:2000 méretarányú szabályozási terve e rendelet 2. melléklete szerint módosul
- c)^{1, 4, 5., 7.} a)–b) szerinti igazgatási terület m=1:16 000 méretarányú és a Belterület m=1:2000 méretarányú szabályozási tervei e rendelet 3. melléklete szerinti hidrogeológiai „B” védőidom határa jelöléssel egészülnek ki

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- 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 szomszédosági 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 előirtaktól, 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 1,5 méter,
 - 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.
 - dd)⁴ **(Kp)** Piac
 - de)⁴ **(Kkő)** Közösségi építési övezet
 - df)⁵ **(Kmű)** Mezőgazdasági üzem

(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.
- (2)¹
- (3) Terepszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határában belül attól biztonságos távolsáig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Építési munka közművesítési feltétele:
- a) lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató területen a földgáz kivételével teljes, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen zárt medencés gyűjtés megengedett.
- b)⁴
- (5) Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek 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
növendék kötött tartásban 3 m²/ db
növendék kötetlen 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)⁴.

b)⁵ huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől 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 |
| viziszárnyas | | 15 m |
| pulyka | | 10 m |
| anyanyúl és szaporulata | | 10 m |

(7) Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

(8)⁴ Lakóterületen vagy településközpont vegyes területen gépkocsi tároló önálló épületben utcafronton nem helyezhető el

(9)⁵ Lakóterületen, településközpont vegyes területen és kereskedelmi szolgáltató területen önálló rendeltetési egységként állattartó építmény nem lehet.

(10)⁵ Településközpont vegyes területen új állattartó építmény nem helyezhető el.

(11)⁵ Közbenő telek és saroktelek rövidebb oldali homlokvonalától mért 15-en belül állattartó épület nem helyezhető el.

(12)⁵ Állattartó épületek bruttó alapterülete az adott lakóterületi építési övezetre előírt beépítettség mértékének 10%-át nem haladhatja meg.

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

(2) Lakóterület: falusias lakóterület

Falusias lakóterület

10. § (1)⁵ A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (Lf-1) utcafrontos beépítés övezete
- b) (Lf-2) előkertes beépítés övezete
- c) (Lf-3) szabadonálló beépítés övezete

(2)¹ 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)⁴ Építménymagasság: max 4,5 m
 - f) Zöldfelület: minimum 40%
- (4) **(Lf-2) előkertés beépítés övezete**
- a)⁵ Telek:
 - aa) szélessége: min 14m
 - ab) területe: min 900 m², amelytől telekosztásnál az aa) pont szerinti feltétel teljesítésének feltételével el lehet térni.
 - b) Beépítés módja: 5 m-es előkerttel az oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével
 - c) Beépítettség: max 30 %
 - d)⁴
 - e) **(Lf-2)** * övezetben a telkek keresztirányú osztásával új telek nem alakítható.
- (5)⁵ **(Lf-3) szabadonálló beépítés övezete**
- a) Telek: min 900 m²
 - b) Beépítés módja: szabadonálló 5 m-es előkerttel az építési vonal rögzítése nélkül
 - c) Beépítettség: max 30 %
 - d) Építménymagasság: max 7,5 m

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)⁴ Építménymagasság: maximum 7,5 méter, 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)⁴ Építménymagasság: 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

13. §¹ (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)⁵

bb)⁵

bc) területe: minimum 1000 m²

c)⁵ beépítés módja:

ca) a cb) pontban foglalt eltéréssel szabadonálló

cb) meglévő építményt tartalmazó teleknél zárt sorú, a telepítési távolság vagy a tűzfalas csatlakozás egyidejű biztosításával elő-, és hátsó kert nélkül a cc) -cd) pontokban foglaltak figyelembevételével.

cc) tömboldalnyi utcaszakaszon kialakult építési vonal esetén az előkert a kialakult helyzet szerinti.

cd) kötelező beépítési vonal nincs

- ce)⁷. max 7,5 m-es építménymagasságú előírást tartalmazó építési övezettel határos telek esetén az oldalkert: 3,75 m,
 - d)⁵ Beépítettség: maximum 60%
 - e)⁵ Építménymagasság: maximum 12 m a technológiai-szükségtségéből indokolt toronyszerű építmény: maximum: 35m
 - f)⁵ Zöldfelület: minimum 20 %
 - g)⁵ Az építési övezet meglévő lakóházas beépítésű telkein a lakófunkcióhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők
 - h)⁷. A beültetési kötelezettségű telekrészen fásított parkoló kialakítható.”
- (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**

- a)¹ Telek: minimum 900 m²
- b) Beépítés módja: szabadon állóan minimum 5 méteres előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c)¹ Beépítettség: maximum 45%
- d) Építménymagasság minimum 3,6 méter, maximum 7,5 méter, ami a technológia függvényében változhat.
- f) Zöldfelület: minimum 25%.

(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
- d)⁴ **(Kp)** Piac
- e)⁴ **(Kkö)** Közösségi építési övezet
- f)⁵ **(Kmű)** Mezőgazdasági üzem”

Sportterület

16. § (1)^{2,3} A (Ksp) terület a szabályozási terven lehatárolt.

- (2)^{2,3} 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.

18/A⁴. § (1) Piac (Kp) jellel a szabályozási terven lehatárolt, ahol az alaprendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
(2) beépítés módja: oldalhatáron álló
(3) beépítettség: max 30 %
(4) építménymagasság: max 4,5m
(5) zöldfelület: min 40%

Közösségi építés övezet

18/B⁴. § (1) A közösségi építési övezet (Kkö) jellel a szabályozási terven lehatárolt.
(2) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és az ezekkel kapcsolatos kiszolgáló épületek és szolgálati lakás elhelyezhető.
(3) Telek: min 900 m²,
(4) Beépítés mód: szabadon álló illetve a kialakult helyzet szerint
(5) beépítettség: max 30%,
(6) építménymagasság: max 7,5 m,
(7) Teljes közművesítés: az építési munka feltétele, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen vízzáró medencés gyűjtés megengedett,
(8) zöldfelület: min 45%

Mezőgazdasági üzem

18/C⁵. § (1) (Kmu) mezőgazdasági üzem a szabályozási terven lehatárolt.
(2) A legeltető állattartást szolgáló és ahhoz közvetlenül kapcsolódó építmények helyezhetők el, amelyek lehetnek:
a) állattartó épületek,
b) termény-, és géptárolók,
c) szociális épületek,
d) helyben lakás indokoltsága esetén lakás, szolgálati lakás
e) saját termék feldolgozását szolgáló építmények
(3) Telek területe: min. 1500 m²
(4) Beépítés módja: szabadonállóan
(5) Beépítettség: max 40%

(6) Beépítési magasság: max 7,5 m épületmagassággal meghatározott

(7) Zöldfelület: min. 40%

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

- a) **(KÖu)** Közlekedési, hírközlési és közmű elhelyezési terület
- b) **(Z)** Zöldterület
- c) **(E)** Erdőterület
- d) **(M)** Mezőgazdasági terület
- e) **(V)** Vízgazdálkodási terület
- f)⁷ **(Kb)** Bányaterület

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 faszor 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)⁴ Gépjármű forgalomra az útügyi előírások szerinti burkolati szélesség alakítandó ki

d) Legalább egyoldali járda és/vagy kerékpárút építendő.

(8)¹ **(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 faszorral 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.

Erdőterület

22. § (1) Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a 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)⁴

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 gyeperterület (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.
 - b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
 - ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító-üzem, pince, hűtőház, vágóhid, 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 építető 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-1) övezetbe sorolt.

- (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)⁵ telek: területe: minimum 720 m²
 - b)¹ beépítési mód: szabadonálló ill. kialakult helyzet, a telekhatároktól a telepítési távolságon belül építmény nem helyezhető el.
 - c)^{1..5.} beépítettség: általános előírások szerint
 - d)¹ építményre vonatkozó előírások:
 - da)^{1..4.} építménymagasság: új beépítésben: max 3,5m,
fennmaradási engedéllyel: max 6,0m
 - db)^{1..5.}
 - dc)^{1..5.}
 - de)^{1..5.}
 - e)^{5.}
 - f) közművesítés: az építető által biztosított elektromos energia és ivóvíz, zárt vízzáró szennyvízgyűjtő
 - g)¹
- (2)¹ (Mk-1) övezetben új lakás nem helyezhető el.
- (3)¹ (Mk-1) övezetben birtokközpont nem alakítható.

Vízgazdálkodási területek

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

26/A.^{7.} § (1) Kb. jellel bányaterületbe a szabályozási terven lehatárolt bányatelek tartozik.

- (2) Az övezetben a vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelelő bányászati építmény elhelyezhető, a bányászati tevékenység megszűntével a bányatelekre vonatkozó általános előírások az érvényesek.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

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

28. §¹ (1) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a hatályos jogszabályt.

(2)⁴

| Azono- sító | Név | HRSZ |
|----------------|------------------------------------|---|
| 27952 | Szekeres István telke | 447, 448, 441, 440 |
| 27953 | Bogárzó dűlő | 049/19 |
| 27955 | Hangár u. | 495, 494/2, 494/1, 512, 511, 513, 514, 496 |
| 57259 | Semlyék | 0108/2, 0110/1, 0110/3 |
| 57260 | Homok-dűlő | 0108/1, 0107/19, 0107/20, 0107/31, 0107/25, 0107/30, 0107/5, 0107/21, 0107/4, 0107/6, 0107/29, 0107/22, 0107/23, 0107/24 |
| 72813 | Holl-tanyától DK-re | 0146, 0141/69, 0141/16, 0147/30 |
| 72815 | Selymes-dűlő, Gyenes-tanyától É-ra | 0141/95, 0141/100, 0141/97, 0141/96, 0141/94, 0141/93, 0141/122, 0141/121, 0141/120, 0141/118, 0141/119, 0141/125, 0141/123, 0141/124, 0141/115, 0141/117, 0141/116, 0141/114 |
| 72817 | Kiss-tanya | 0136/32, 0136/31, 0135/3, 0136/3, 0135/11, 0135/12, 0136/34, 0136/33, 0136/35, 0136/36 |
| 72819 | Gyümölcsös I. | 0106/88, 0106/66, 0105/17, 0105/24, 0106/84, 0106/85, 0106/86, 0106/87, 0106/83, 0105/19, 0105/23, 0106/65, 0106/1, 0105/18 |
| 72825 | Gyümölcsös II. | 098/4, 095/83, 095/113, 095/29, 095/31 |
| 72827 | Nyárjasi-erdő széle | 095/17 |

| | | |
|------|------------------------|---|
| 2309 | Középkori településmag | 475/5, 450, 468, 475/12, 475/11, 475/9, 449, 475/10, 475/7, 445, 475/8, 446, 475/6, 447, 448, 467/2, 440, 452/2, 452/1, 467/1, 441, 465, 464, 453, 463, 439, 438, 444, 442, 437, 436, 433/2, 433/1, 451, 429, 400/2, 475/4, 427, 443, 475/1, 475/2, 426, 428, 430, 434/1, 434/2, 435, 338, 339/1, 339/2, 340/1, 340/2, 341, 432, 431, 715, 422, 425, 423, 424, 410, 716, 322/2, 324/2, 243, 323, 324/1, 325, 326, 454, 327, 328, 329, 330, 322/1, 321, 331/1, 331/2, 332/1, 456, 457, 335, 462, 455, 332/2, 333, 334, 336, 337, 0102/1, 236, 242/2, 241/2, 282, 400/1, 418, 342, 343, 405, 416, 417, 415, 419, 420, 421, 414, 413, 412, 411, 409, 407, 514, 495, 494/2, 494/1, 512, 511, 513, 496, 406, 408, 523, 475/23, 476, 474, 470, 473, 471/2, 469, 466, 478, 460, 548, 547, 546, 552, 553, 536, 533, 534, 550, 551, 558, 518, 487, 549, 531, 532, 530, 529, 510, 508, 509, 497, 498, 499, 500, 493, 485, 486, 488, 501, 502, 238/2, 484, 481, 479, 480, 503, 492/1, 492/2, 490, 491, 240, 239, 477, 489, 524, 525, 526, 527, 528, 519, 516, 517, 515/5, 535, 515/4, 520, 522, 521, 483, 482/2, 482/1, 459, 458, 515/2, 471/1, 472, 515/3, 461, 557, 556, 554/4, 554/2, 554/1, 241/1, 242/1, 624, 623, 593, 611, 594, 620, 621, 622, 560, 562, 561, 563, 545, 559, 544, 539, 540, 507, 541, 542, 543, 564, 565, 506, 505, 504, 235, 238/1, 237, 234, 400/3, 595, 572, 585, 587, 588, 586, 584, 583, 589, 592, 598, 597, 596, 590, 591, 599, 619, 582, 579, 606, 605, 580, 604, 581, 603, 602, 601, 600, 618, 617, 616, 555/1, 169/3, 609, 608, 149, 612, 613, 607, 615, 614, 169/2, 574, 573, 169/1, 171, 205, 203, 206, 537, 538, 204, 207, 566, 576, 577, 578, 575, 571, 570, 569, 568, 567, 0105/5, 0105/3, 0105/2, 0105/7, 0103, 0105/4, 0104/1, 0130/6, 0130/7, 0130/5, 0104/2, 0104/4, 0104/3, 0105/6 |
|------|------------------------|---|

(3)⁴

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

(2)⁶-

(3)¹ -

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
vízű 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) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
 - b) helyi közút céljára történő lejegyzés,
 - c) településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség.
 - d)⁵ kisajátítás

Útépitési 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)⁴

Kisajátítás

- (5)⁵ Gazdaságfejlesztési és környezetvédelmi érdekből kisajátítandó: 13/26 hrsz-ú és 13/27 hrsz-ú telkek

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

32. §¹

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)⁵ meglévő építmény: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett építmény.
- 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 (tűzelőanyag, 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.

N y á r l ő r i n c , 2004. augusztus 30.

Pancza János sk.
polgármester

Zayzon Jenőné sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2004. szeptember 10.

Zayzon Jenőné sk.
jegyző

Megjegyzés:

- ¹ Módosította a 12/2011. (IX.23.) Ör. Hatályba lépett 2011. október 23. napján.
- ² Módosította a 7/2012. (X.11.) Ör. Hatályba lépett 2012. október 12. napján.
- ³ Módosította a 8/2012. (X.18.) Ör. Hatályba lépett 2012. október 19. napján.
- ⁴ Módosította a 4/2014. (V.10.) Ör. Hatályba lépett 2014. június 10. napján.
- ⁵ Módosította a 6/2017. (VII.19.) Ör. Hatályba lépett 2017. augusztus 18. napján.
- ⁶ Módosította a 2/2019. (III.13.) Ör. Hatályba lépett 2019. március 14. napján.
- ⁷ Módosította a 3/2020. (VI.11.) Ör. Hatályba lépett 2020. június 16. napján.

11/2004. (IX.10.) Ör. rendelet mellékletei

- | | |
|--|-------------|
| 1. Igazgatási terület szabályozási terve | m=1: 16 000 |
| 2. Belterület szabályozási terve | m=1: 2 000 |
| 3. Övezeti összesítő | |

11/2004. (IX.10.) Ör. rendelet függelékei

1. Homlokzatmagasság számítási minták
2. Őshonos növények