

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET

Drávagárdony Község Önkormányzata Képviselőtestületének

5/2000. (VI. 5.) sz. rendelete

Drávagárdony község helyi építési szabályozásáról

Drávagárdony Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXXV. törvény 16.§.(1) bekezdése felhatalmazásával élve az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény és az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 253/1997 (XII.20) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1.§.

A rendelet hatálya

1. Jelen önkormányzati rendelet hatálya *Drávagárdony község* közigazgatási területére (továbbiakban: tervezési terület) terjed ki.
2. Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező külterületi és belterületi szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
3. A település területének szabályozása az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai, illetve az OTÉK 2. sz. mellékletében található jelkulcs alapján nyugszik, és eszerint értelmezendő.
4. A település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet építeni, felújítani, korszerűsíteni, utat építeni, közművezetéseket és műtárgyakat elhelyezni, illetve ilyen célokra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű hatályos jogszabályok betartása mellett - csak jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezéseinek egyidejű betartásával lehetséges. Az itt nem szabályozott kérdésekben az OTÉK alapján kell eljárni.

2.§.

A belterületi határ megállapítása

A település belterületi határvonalának megváltoztatása a szabályozási terv szerint lehetséges.

3.§.

A tervezési területre vonatkozó általános építési előírások

1. Építési telekre vonatkozó általános előírások:

- a) Bármely építési övezetben új épületet elhelyezni, vagy meglévő épületet korszerűsíteni csak közvetlen közúti kapcsolattal rendelkező, hálózati elektromos energiával és vezetékes ivóvízzel ellátott telken lehet.
- b) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig a keletkező szennyvizet zárt tározóban kell gyűjteni, vagy vízjogi engedéllyel rendelkező egyedi szennyvíztisztító berendezéssel kell kezelni.
- c) A telekkönyv szerint házhelyként nyilvántartott, az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknél szűkebb paraméterekkel rendelkező telek is a beépítettségre, benapozásra és épületek közötti távolságokra vonatkozó előírások betartása mellett beépíthető.

2. Épület elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- a) Megengedett legnagyobb beépítettség új építés esetén: övezeti jel szerint. Kialakult helyzetben, ennél nagyobb mértékben beépített telken álló épület is korszerűsíthető, tetőtérrel bővíthető, azonban a telek meglévő beépítettsége tovább nem növelhető.
- b) Építési hely: Új épület csak a szabályozási terven jelölt építési határvonalakon belül helyezhető el, az OTÉK szerinti oldal- és hátsókertek megtartásával. A jelen terv jóváhagyása előtt az építési határvonalon kívül építési engedéllyel elhelyezett épület is korszerűsíthető és felfelé bővíthető, új épületszárny azonban csak a kijelölt építési helyen belül létesíthető. Oldalkert szélességét az OTÉK 36.§.(2) pont szerint kell biztosítani. Hátsókert mélysége a hátsó építési vonal szerint; de legalább az OTÉK 35.§.(4) pontja szerint biztosítandó.

- c) Szabályozási vonalon kívül eső, vagy szabályozási vonallal átszelt épület szabályozási vonalon kívül eső része is igény esetén felújítható, azonban a tervezett közterületi részen nem bővíthető.

3. Épület kialakítására vonatkozó általános előírások

- a) A tervezési területen minden új, vagy korszerűsítendő lakó- és középületet jellemzően 35-45° hajlású magastetővel kell kialakítani.
- b) Új lakó- és középület építése vagy felújítása esetén alkalmazható tető-héjazati anyag: vörös vagy barna színárnyalatú cserép, betoncserep, bitumenes zsindegy, vagy cserépfedést utánozó fémlemez.
- c) Új épületet építése, vagy meglévő korszerűsítése csak az OTÉK 42.§-ában előírt gépjármű várakozó- és tároló-helyek biztosítása esetén engedélyezhető. Lakóterületen a gépjármű-tárolóhely telken belül, intézményeknél vagy telken belül, vagy az Önkormányzattal és a közút kezelőjével egyeztetett módon közterületen biztosítandó.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: Új építés esetén övezeti jel szerint. Meglévő, ennél magasabb épület az építménymagasság további növelése nélkül korszerűsíthető, bővíthető.
- e) Terepszint alatti építmények (pince) a terepszint alatt legfeljebb egy szint (-3,5 m járószint) mélységig létesíthetők, a talajmechanikai és talajvízviszonyok figyelembevételével.

4. Az épített környezet alakításának egyéb előírásai

- a) A tervezési területen 2 m²-nél nagyobb reklámtábla, hirdetőberendezés nem helyezhető el.
- b) A tervezési területen közterületen, valamint építési telkek elő- és oldalkertjében árusítópavilon, konténer, lakókocsi és sátor állandó jelleggel nem helyezhető el.

4.§.

A tervezési terület felhasználása

1. A tervezési terület
- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| a) beépítésre szánt, ezen belül: | b) beépítésre nem szánt, ezen belül: |
| - lakó | - közlekedési-közműelhelyezési |
| - vegyes | - zöld |
| - gazdasági | - erdő |
| - különleges | - mezőgazdasági |
| | - egyéb |

területfelhasználási egységeket tartalmaz.

5.§.

FL övezeti jelű falusias lakóterületek szabályozása:

- Az övezet területén az OTÉK 14.§. előírásai betartandók.
- Az övezet tömbjein megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.
- Telekalakítás esetén kialakítható új telek
 - legkisebb szélessége: 16 m
 - legkisebb mélysége: 40 m
 - legkisebb területe: övezeti jel szerint
 - biztosítandó zöldfelületi részarány új építés esetén: legalább 50 % (házikerttel együtt)
- Beépítési mód: övezeti jel szerint (O = oldalhatáron álló; az északi, vagy az utcában kialakult telekhatárra vonatkozóan), azonban 20 m-nél szélesebb telken épület szabadonállóan is elhelyezhető.
- Megengedett építménymagasság: övezeti jel szerint
- A területen haszonállat-tartás a háztáji szükségletek mértékéig az Önkormányzat állattartási rendeletében szabályozott módon lehetséges.

6.§.

TV övezeti jelű településközponti vegyes területek szabályozása

- Az övezet területén az OTÉK 16.§. előírásai értelemszerűen betartandók.
- Az övezet területén megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,8
- Telekalakítás esetén kialakítható új telek
 - legkisebb területe: övezeti jel szerint

4. Beépítési mód: övezeti jel szerint
5. Megengedett építménymagasság: övezeti jel szerint
6. A területen haszonállat-tartás nem engedélyezett.

7.§.

MG övezeti jelű mezőgazdasági üzemi területek szabályozása

1. Az övezet területén az OTÉK 18. 19, és 20.§. előírásai betartandók.
2. Az övezet területén megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,8
3. Telekalakítás esetén kialakítható új telek
 - legkisebb területe: övezeti jel szerint
 - biztosítandó zöldfelületi részarány: legalább 30 %
4. Beépítési mód: a területi főépítéssel egyeztetett elvi építési engedélyterv alapján
5. Megengedett legnagyobb építménymagasság: övezeti jel szerint
6. Mezőgazdasági üzemi területen nagyüzemi állattartás a közegészségügyi hatósági előírások betartásával lehetséges.
7. Gazdasági terület határa mentén legalább 10 m széles védő fasor telepítendő.

8.§.

T és B övezeti jelű különleges területek szabályozása

1. Különleges területeken az OTÉK 24.§. előírásai betartandók.
2. T övezeti jelű temetőterület szabályozása
 - a) Temető területén csak a temetkezéshez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, síremlékek, kripták, urnahelyek) valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhetők el.
 - b) A temető kegyeleti okokból bekerítendő.
 - c) Temető kerítése mentén 10 m távolságon belül új temetkezés nem engedhető meg, e sávban növényzet (fasor) telepítendő.
3. B övezeti jelű bányaterület szabályozása
A területen minden tevékenység a bányanyitási engedélyben meghatározott módon lehetséges.

9.§.

K övezeti jelű közlekedési és közmű területek szabályozása

1. Közlekedési területeken az OTÉK 26.§. előírásai betartandók.
2. Közlekedési területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon szabályozási vonalakkal meghatározott meglévő és tervezett utak, utcák, közterek területei.
3. A közutak számára biztosítandó közterületi (szabályozási) szélességeket a szabályozási tervlapok tüntetik fel.
4. Külterületi dűlőutak szabályozási szélessége legalább 8 m.
5. Szabályozási vonallal meghatározott útszélesítésre kijelölt telekterületrészen álló meglévő épület vagy épületrész felújítható és korszerűsíthető, de a közterületnek kijelölt területrészen a továbbiakban nem bővíthető (tetőtér-ráépítés sem engedélyezhető).

10.§.

E övezeti jelű erdőterületek szabályozása

1. Az övezet területén az OTÉK 28.§. előírásai betartandók.

11.§.

M övezeti jelű mezőgazdasági területek szabályozása

1. A területen az OTÉK.29.§. előírásai betartandók.
2. Földrészlet megosztása esetén csak legalább 6000 m² területű, és közútról közvetlenül megközelíthető telek alakítható ki.

3. Az övezetben épület nádas és rét területen, valamint olyan helyen, ahol a nyugalmi talajvízszint $-1,0$ m fölött áll, nem helyezhető el.

12.§.

VT övezeti jelű, egyéb (vízgazdálkodási) területek szabályozása

1. A területen az OTÉK 30.§. előírásai betartandók.
2. A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

13.§.

Építési tilalmak és korlátozások

1. Építési tilalom elrendelésére a tervezési területen nincs szükség.
2. Új lakó-, vendéglátó-, oktatási vagy egészségügyi létesítmény beépítésre szánt területétől betartandó védőtávolságok:
 - a) 020 hrsz-ú állattartó teleptől 100 m;
3. Országos közút mentén az OTÉK 36.§. (6) bekezdésében meghatározott védőtávolságot kell betartani.

14.§.

A települési környezet védelmének szabályozása

1. A településen keletkező kommunális szilárd hulladékokat az Önkormányzat által erre kijelölt vállalkozó feladata rendszeresen gyűjteni, és a kijelölt, engedéllyel rendelkező lerakóhelyre (Barcsi szeméttelep) szállítani.
2. A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítőhelyre (Lakócsai vagy Drávaszentesi szennyvízürítő) kell szállítani.
3. A település területén elhullott állatok tetemeit engedéllyel működő dögműbe kell elhelyezni, vagy fehérjefeldolgozó üzembe kell szállítani.
4. A település területén minden új üzemi létesítmény, vagy meglévő üzem területén tervezett technológiováltás engedélyezéséhez üzemelés-technológiai terv készítendő, melyben igazolandó, hogy a tervezett technológia környezeti hatásai nem okoznak határérték túllépést a legközelebbi lakó-, illetve vegyes területeken.
5. A lakó- és intézményterületek csendvédelme érdekében be kell tartani a 12/1983(V.12.) MT. Sz. rendelet előírásait, valamint a 4/1984.(I.23.) EüM. Sz. rendeletben megállapított zajterhelési határértékeket. (Üzemi tevékenységből származóan lakóterületen nappal 50, éjjel 40 dBA hangnyomásszint engedhető meg.)
6. A település lakó-, vegyes- és zöldterületei „Védett I.” levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartoznak.
7. A település területén keletkező veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozóan a 102/1996.(VII.12.) Kormányrendelet előírásai betartandók.

15. §.

A természet védelmének szabályozása

1. Természetvédelmi területeken (Duna-Dráva Nemzeti Park) minden tevékenység és létesítmény-elhelyezés a természetvédelemről szóló 1996. évi 53. törvény előírásaival összhangban történhet. Természetvédelmi területeken csak az MI 13-39-1990. és az MI 13-195. sz. műszaki irányelvekben meghatározott tevékenységek folytathatók.
2. A természetvédelmi területekkel közvetlenül határos területfelhasználási egységeken tervezett fejlesztéseket a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetni kell.
3. Művelési ág-változtatás csak a táji adottságok kedvezőbb hasznosítása, a természeti állapothoz való közelítés irányában, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges.
4. A területen csak extenzív jellegű természet és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
5. A területen új közművezeték csak földbe süllyesztve lehet létesíteni.

16.§.

A helyi értékek védelmének szabályozása

Az OTÉK 4. §. (5) b. pontja alapján a helyi értékek védelme érdekében az alábbi előírások betartandók:

1. Helyi művi érték minden olyan településtörténeti, településképi, építészeti, régészeti, néprajzi, képzőművészeti, iparművészeti vagy kertészeti szempontból jelentős településrész (beleértve utca-vonalvezetést, település-sziluettet, kilátást is), együttes vagy egyedi alkotás, illetve annak tartozéka, része vagy környezete, amely nem minősül műemléknek, azonban a képviselőtestület szakértői javaslatok alapján megőrizendőnek, védendőnek ítéli. A helyi művi értékek egyben a nemzet kulturális kincsei is, ezért megbecsülésük, megtartásuk és védelmük minden magyar állampolgár, de különösen a helyben élők erkölcsi kötelessége.
2. A helyi védelem egyedi és területi lehet.
 - a) Az egyedi védelem kiterjedhet:
 - egy létesítmény (épület, szobor, növény) egészére
 - épület, építmény meghatározott részére, tartozékára
 - védett épülethez, létesítményhez tartozó földrészletre, vagy meghatározott területre
 - b) A területi védelem kiterjedhet:
 - a település olyan összefüggő részére, ahol a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságot képvisel
 - a település olyan részére, ahol a kialakult beépítés, művi létesítmények (pl. temető), vagy növényállomány jellegzetes, hangulatos történeti együttest alkot
 - indokolt esetben a helyileg védett létesítmény tágabb környezetére.
1. A helyi értékek védelmének irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település főépítésének (ennek hiányában a jegyző) feladata.
4. A védendő értékek körére egyrészt a település rendezési terve tesz, másrészt az Önkormányzat által megrendelt, építész-mérnök által készített építészeti értékvizsgálat tehet javaslatot. A védetté nyilvánítást vagy megszüntetést bármely jogi vagy természetes személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet is kezdeményezheti.
5. A helyi értékek védelmére vonatkozó előterjesztésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték megnevezését, pontos helyét, tulajdonosainak, kezelőinek, használóinak nevét, címét és a védelemről alkotott véleményüket
 - b) a javasolt védelem fajtáját
 - c) a védetté nyilvánítás szakmai indokait
 - d) a védendő érték fényképét. (indokolt esetben helyszínrajzát, tervrajzait, kutatási adatait)
6. A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület határozattal dönt. A döntésről tájékoztatni kell a tulajdonosokat, illetve a kezdeményezőt. Ha a védettség megszűnik, a főépítész, vagy a jegyző által kijelölt személy gondoskodik az épület és telek dokumentációjának elkészítéséről és annak a megyei levéltárban történő elhelyezéséről; valamint az értékes építészeti és szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről, elhelyezéséről.
7. A helyi védett értékkelé nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét a jegyzőnek az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
8. A tulajdonos köteles a helyileg védett létesítmény karbantartásáról, rendeltetésszerű használatáról gondoskodni, és annak állapotát a hatályos építési törvényben foglaltak szerint meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni. A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti. A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
9. Helyi védelem alatt álló épületek építmény illetve ingatlan adója az Önkormányzat helyi adókról szóló rendeletében meghatározott érték 50%-a.
10. A védett értékek megóvása, állagának megőrzése érdekében a tulajdonosok kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható. A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben a költségvetési rendeletben elkülönítve kell meghatározni.
11. A helyileg védett értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésszerű használat. A védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).
12. A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a fennmaradás érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igények szerinti használatát. A belső átalakításokat lehetőség szerint az eredeti szerkezetek és belső értékek megtartásával kell megoldani.

13. Védett épületet úgy kell bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzatai, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
14. Védett épület elbontása, védett növényegyed kivágása csak rendkívül indokolt esetben, a Képviselőtestület védettséget megszüntető határozatát követően engedélyezhető.
15. Védett épület felújítása, bővítése esetén a védett részértékeket meg kell őrizni, esetleges bontás esetén a megmenthető értékes részértékeket új épületen fel kell használni.
16. Amennyiben az értéket csak a védett épület tömege jelenti, úgy az esetleg elkerülhetetlen bontás után ide a régivel megegyező, vagy attól csak alig eltérő tömegű, tetőidomú épület építhető.
17. Helyi védett területen meg kell őrizni a település hagyományos szerkezetét, telekrendszerét és utca-vonalvezetését. A védett területen lévő építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes településkép egységes megjelenését biztosító módon kell fenntartani, illetve kialakítani. E tekintetben az épületek fő tömeg- és tetőformája, külső homlokzata, az alkalmazott anyagok és színezés meghatározó jelentőségű.
18. A helyi védettség alatt álló épületek, építmények esetében – a külön jogszabályban építési engedélyhez kötött tevékenységeken kívül – építésügyi hatósági engedély szükséges az alábbi esetekben is:
 - a) épület építése, bontása, bővítése, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása,
 - b) épület külső és belső felújítása, színezése,
 - c) kerítés építése, bontása, átalakítása,
 - d) kirakatszekrény, előtető, hirdetőberendezés, cégtábla létesítése, átalakítása, megszüntetése,
 - e) a telek kertészeti kialakítása, kerti építmények létesítése, átalakítása, megszüntetése,
 - f) képző- vagy iparművészeti restaurálások, illetve az épület megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok (pl. falkutatás) végzéséhez.
19. Az építési hatósági eljárásban ki kell kérni a helyi (ha ilyen nincs, akkor a megyei) főépítész véleményét is.
20. A (17) bekezdésben meghatározott munkákra az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.
21. Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a) átalakítás esetén a jelenlegi állapotfelmérés rajzait 2 példányban
 - b) homlokzatot érintő munkák esetén a színezésre vonatkozó tervet egy példányban
 - c) a beavatkozás előtt készült fénykép-dokumentációt 1 példányban

17.§.

Tűzvédelem

1. Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba lépett Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
2. A szükséges oltóvizet közművesített területen földfeletti tűzcsapokról kell biztosítani.

18.§.

Földtani követelmények

1. Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági állásfoglalása szükséges
 - 4 szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél
 - a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 1. mellékletének 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 4, és 5. pontbeli építmények engedélyezése esetén,
 - 3 m –nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés esetén.

19.§.

Régészeti területek szabályozása

Régészeti területet érintő minden építési engedélyezési eljárásnál be kell szerezni a Megyei Múzeum Igazgatóság szakvéleményét.

20.§.

Záró rendelkezések

- 1) Az a magánszemély, jogi személy vagy jogi személyiséggel rendelkező társaság, aki jelen rendelet előírásait megszegi, de más szabálysértési vagy súlyosabb elbírálás alá nem esik, szabálysértést követ el, és 10 000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható. A szabálysértési eljárás lefolytatása Drávacéfalva Község Kőrjegyzőjének hatásköre.
- 2) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Poly Zoltán
 jegyző



2 h' 50"
 polgármester

A rendelet kihirdetve: 2000. június 5.

Poly Zoltán
 főelőadó

