

BIRI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

6/2014. (VIII.20.) képviselő-testületi rendelete

Biri Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (VI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Biri Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontja alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyéb érdekelték, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek, - valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró elsőfokú építésügyi hatóság, valamint véleményezési joggal megkeresett szervek:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész; Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőségi; Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság; Miskolci Bányakapitányság; Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Igazgatóság; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat; Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Nemzeti Környezeti Intézet Felső-Tisza-vidéki Kirendeltsége; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala; Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ; Sz.-Sz.-B. Megyei Rendőr-főkapitányság; Nyíregyháza M. J. Város Jegyzője, mint Általános Építésügyi Hatóság véleményének kikérésével,

továbbá Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, Nagykálló Város Önkormányzata; Balkány Város Önkormányzata; Kállósemjén Község Önkormányzata véleményének,

továbbá Civil Kontroll – Biri Polgár Egyesület; Élet Bölcsője Közhasznú Egyesület; Familia Nagycsaládosok Egyesülete; Biri Birkózó Egyesület; Biri Sport Egyesület; Estike Nyugdíjasklub; Kincseinkért Egyesület véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Biri Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (VI.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya a település igazgatási területére terjed ki.
- (2) A tervezési területen építési tevékenységet végezni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény valamint az e törvény (a továbbiakban Étv.) alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 36/2002. (III.7) Korm. rendelettel és a 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelettel módosított (a továbbiakban OTÉk) előírásai alapján,

az 1990. LXV. tv. 8. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörben, ugyanezen tv. 16. §. (1) bekezdés szerinti jogkörben és az 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §. (3) bekezdés szerinti hatáskörben eljárva az érvényes egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a Városregió Bt. 06/2014.tervszámú, Szabályozási Terv és a Nyírségterv T-3.b rajszámú szabályozási tervlapja,¹ és jelen Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.

- (3) A Helyi Építési Szabályzat alatt jelen rendeletet és a Szabályzat 1-8 mellékletében foglaltakat (továbbiakban: HÉSZ) kell érteni.
- (4) A Helyi Építési Szabályzat a fentiekben felsorolt jogszabályok és az OTTrT előírásainak figyelembevételével készült (OTTrT egyezőséget igazoló munkarész).

2. § Biri Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (VI.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 4.A. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A lakóterületek

(1)

- a) Lakóterületek Biri település esetén a beépítésre szánt területek Lf és Lf2 tömbszámú területei. A lakóterületeket a terv kötelező szabályozási elemekkel meghatározott előírásai szerint kell kialakítani és felhasználni.
- b) Lakóterületek a beépítésre szánt területek azon részei, ahol lakóépületeket lehet elhelyezni. A falusias lakóterület legfeljebb Lf övezetben 4,5 m-es, Lf2 övezetben 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakóépület,
b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
d) szálláshely szolgáltató épület,
e) kézműipari építmény,
f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
g) sportépítmény,
h) üzemanyagtöltő.

Falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

(3)

a) Lakóterületen (Lf) alkalmazott építési övezeti előírások:

Övezet jele:	Lf
Beépítési mód:	oldalhatáron álló (szabadon álló)
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	4,5 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Legkisebb telekterülete:	900 m ² (kialakult helyzetben 800 m ²)
Legkisebb telekszélesség (m):	14 m (O), 18 m (SZ)
Legkisebb telekmélység (m):	30 m

b) Lakóterületen (Lf2) alkalmazott építési övezeti előírások:

Övezet jele:	Lf2
Beépítési mód:	oldalhatáron álló (szabadonálló)
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m, kizárólag lakófunkció esetén 6,0 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%

¹ HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

Legkisebb telekterülete:	2000 m ²
Legkisebb telekszélesség (m):	16 m
Legkisebb telekmélység (m):	50 m

- a) Olyan építési teleken, ahol a kialakult (jelenlegi) beépítési mód szabadonálló, az építési telek szélessége (SZ > 18 m.) lehetővé teszi a helyben szokásos, döntően az oldalhatáron álló beépítéstől való eltérést, az oldalkert, illetve lakóházak közötti távolságokra vonatkozó tűzvédelmi előírások betarthatók, a szabadonálló beépítés továbbra is engedélyezhető.

(4)

- a) Az alkalmazható beépítési határvonal távolságok (Lf övezetben) az utcafronti kerítésektől mérve

Építési telek mélysége:	építési vonal távolság:
25 m-es telek	19 m
30	22 m
35	25 m
40	28 m
45	30 m
50	35 m
60 m felett	40 m
70	45 m
80	50 m
90	60 m
100 m	60 m
150 m-ig	85 m
150 m felett	max. 110 m
(200 m)	(110 m)

Lf2 övezetben a kötelező elő- oldal- hátsókerti távolságok betartása mellett az épületeket szabadon lehet elhelyezni.

- b) Lf övezetben az építési vonalak meghatározott mértéke és a megengedett legkisebb telekterület mellett a 30 %-os beépítés teljesíthető. A minimális telekterületnél nagyobb telkek beépíthetőségének számítási módja:

- o minimális telekterület: 30 % 270 m²
- o fennmaradó területre: 15 % x
- o összes beépíthető terület: (270 + x) m²

- c) Olyan tömböknél, ahol azok meghatározott részén (szabályozási terv) vizes – mélyfekvésű, azaz nem beépíthető telekterület van jelölve; a telkek méretét az utcafronti kerítés és a beépítést tiltó szabályozó vonal közötti távolság szerint kell megállapítani és a határvonalat az ennek a telekméretnek megfelelő mértékben meghatározni.

- d) Magas talajvízállású területen pincét létesíteni nem lehet.

- (5) Az alkalmazható előkert mélységek: EK = K,
EK = 5,0 m

Szabályozási terven jelölt mérték

K: Kialakult, beépített útszakaszoknál a 0-5 m előkert nélküli építési hely szabályait kell alkalmazni.

- (6) A lakóterületi zöldterület aránya minimum: 40% (Lf1) vagy 50% (Lf2)

- (7) A lakóterületek Lf építési övezeteinek új építési telkei funkcionális terület felhasználását is a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar-gazdasági udvar- kert elrendezés szerint kell alakítani. A gazdasági udvart a kerttől vizuálisan le kell választani (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés stb.). Ezt olyan esetekben még szigorúbban be kell tartani, ahol a kertvégek közterületről láthatók, mert a melléképületek – (gazdasági udvar) látványa zavaró, településképp rontó lehet.

- (8) Lakóterületen, 3,5 t-át meghaladó súlyú tehergépjármű parkoló terület, tároló nem létesíthető.

- (9) Utcai garázs (földszinten, vagy pinceszinten) nem létesíthető (karakterszabályozás).
- (10) A lakóházak magastető hajlásszöge 25° 40 ± 5 fok lehet, de figyelembe kell venni az adott hajlásra vonatkozó előírásokat is.
- (11) Kontyolt és oromfalas tetők egyenként váltakozó alkalmazását nem lehet megengedni. Egy-egy tetőformát (pl. kontyolt) minimum 6-10 szomszédos épületnél kell alkalmazni, a váltást pedig átmeneti (pl. álkonty) tetőformálással összekapcsolni (minimum 3-4 épület, mindkét irányban) (karakterszabályozás). A megfelelő utcakép érdekében a tetőformálásokat is harmonizálni kell (karakterszabályozás).
- (12) A lakóépület és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni. Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképületek a következők: járműtároló, nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag, mezőgazdasági tárolás), állattartás építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet – pavilon, árnyékszék. A melléképületek a főépület funkcióit kiegészítő, ahhoz csatlakozó, vagy attól különálló építmények.
- (13) A részleges közművesítettség feltételei: villamos energia, vezetékes ivóvíz, zárt közműpótlós szennyvíz-elhelyezés (nem szikkasztó!), nyílt v. zárt csapadékvíz-elvezetés.
- (14) Terepszint alatti építmények az előkertben, az építési határvonal és telek hátsó telekhatára között nem létesíthetők. Terepszint alatti építmények azok, melyek a terep szintből földdel fedve is maximum 1,0 m-el emelkednek ki. A szerkezeti önálló építménynél gondoskodni kell a megfelelő állékonyságról (alapozás, földnyomás, víznyomás) vízszigetelésről és szellőzésről, valamint a biztonságos megközelítésről (lépcső, rámpa).

3. § Biri Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (VI.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 8. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Közlekedési területek

- (1) A terv közlekedési területei a Szabályozási terv szabályozási vonalait által meghatározott közterületei a közpark és egyéb területek kivételével.
- (2) A közlekedési területek a terv beépítésre szánt területei, melyet felhasználni, építésre igénybe venni, csak a szabályozási tervnek, jelen Szabályzatnak, és az OTÉK előírásainak figyelembevételével lehet.
Az útlejegyzés és kisajátítási eljáráshoz a terv digitális állománya is igénybe vehető, az útterület méretét számítógépes méréssel is meg lehet állapítani.
- (3) A tervben alkalmazott övezeti jelek a következők: KÖu2-KÖu5; ez utóbbi jelentősebb külterületi utat jelöl.
- (4) A település forgalmi útjai: Vöröshadsereg u.,
gyűjtőútjai: Kossuth u., Szabadság u., Dózsa Gy. u., Bessenyei u.
A további utak lakóutak. Az utak szabályozási szélességeit a szabályozási terv szerint kell kialakítani, illetve biztosítani, figyelembe véve a mintakeresztszelvényeket.
Az utak konkrét tervezésénél, építésénél, közművel elhelyezésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények létesítmények megvalósításánál felújításánál biztosítani kell (külön jogszabály alapján) az elektronikus hírközlési és postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét.
- (5) Amennyiben kerékpárút létesítése, vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a környező építmény, telek rendeltetésszerű használata, a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét, vagy teljes egészét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

Záró rendelkezések

4. § A rendelet a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

² HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.