

Nagytarcsa Község Önkormányzatának 7/1996. számú rendelete a község belterületéhez csatolt 749 hrsz.-ú lakóterület helyi szabályozási és építési előírásairól, és az egyes építési munkák engedélyezéséről Egységes szerkezetbe

Nagytarcsa Község Önkormányzata az építésügyről szóló 1964. évi III. tv. végrehajtására kiadott 30/1964. (XII.2.) Korm. rendelet 27.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá az 1/1993. (I.16.) KÖHÉM rendelettel módosított 2/1986. (II.27.) ÉVM rendelettel közzétett Országos Építésügyi Szabályzat (továbbiakban: OÉSZ) 6.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja a következő helyi építési előírásokat (továbbiakban: rendelet) és annak alkalmazását elrendeli.

I. Általános előírások

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet és a szabályozási előírások hatálya Nagytarcsa Község közigazgatási területén fekvő, 749. hrsz.-ú területre terjed ki.
- (2) A település közigazgatási területén belül, a 749/1-749/37 hrsz.-ú területen területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építménye (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet kialakítani, - továbbá bármilyen műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, - valamint ezekre építési engedélyt adni, - az Országos Építésügyi Szabályzat – (OÉSZ) rendelkezéseinek megtartása mellett csak jelen rendelet előírásai és az előírások mellékletét képező T1, T2 rsz-ú tervlapok együttes figyelembevételével szabad.
- (3) Belterületbe vonásra került földterületek a következők:
 - a.) 079/3. hrsz- 079/14 hrsz-ig, és 086/53 hrsz- 086/. hrsz-ig
 - b.) 0139/5 hrsz, 0139/10 hrsz- 0139/14 hrsz-ig,
0140/3 hrsz, 0140/6 hrsz, 0140/10 hrsz-0140/15- hrsz-ig, 014017-0140-18-ig,
0140/20 hrsz-0140/22 hrsz-ig.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terven folyamatos vonallal jelzett, kötelező szabályozási elem: a tervezett telekhatárok, utak kialakítása.

- a.) A terület vonatkozásában legfontosabb elem, a kialakítható egységekre vonatkozó kötelező erejű szabályozási elem, módosítása csak jelen terv módosításával lehetséges.
- b.) A szaggatott vonalak az épületek telken való elhelyezhetőségét jelölik, - előkert, oldalkert vonatkozásában – kötelező érvényűek. Ezért ennek módosítása csak jelen terv módosításával lehetséges.

Telekalakítás és az építés engedélyezése

3.§

- a.) Jelen terv elkészülte és hatálybalépését követően a telekalakítás és az építés csak e tervnek megfelelően engedélyezhető.

4.§

- (1) A 3.§ a.) pontján túlmenően az építés akkor is engedélyezhető, ha a változás
 - a.) a legközelebbi jövőben következik be, (mintegy 5 éven belül) és az építés csak az élet-, vagyon-, közbiztonság vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul,
 - b.) a jelen terv szerinti megvalósulást nem akadályozza,
 - c.) állagmegóvásra irányul,
 - d.) környezet védelme érdekében történik.
- (2) Abban az esetben, ha az építés feltételei, - terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés – hiánya miatt nem biztosítottak, az építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható meg.

II. Területfelhasználás

Építési övezet

5.§

- (1) A település közigazgatási területe belterületből és külterületből áll.
- (2) Nagytarcsa belterülete jelen külterület belterületbe vonásával 4 ha 6194 m² alapterülettel bővül.
- (3) A belterületbe vont 749 belter. hrsz.-ú terület
 - 4 ha 3194 m² lakóterületre
 - 3000 m² vállalászási célú, - lakosság alapfokú ellátását szolgáló területre tagozódik.

6.§

- (1) Lakóterület építési övezet besorolása: L-III-SZ-1.

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) A tervezett lakóövezetnél az OÉSZ megfelelő övezeti, valamint a jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (2) Helyi építési előírás (jelen előírások) szabályozzák a lakóterület beépítésének módját, beépítési %-át, az épületek maximális homlokzatmagasságát, tetőszerkezet kialakítását.
- (3) A tervezett lakóövezet épületeire vonatkozó általános helyi építési előírások: (III. építési övezetre vonatkozóan)
- a.) A javasolt maximális – 6,0 m – homlokzatmagasságtól eltérni nem lehet.
 - b.) Az épületek melletti feltöltés max. 1,0 m lehet, de a homlokzatmagasság az eredeti terepszinttől számítandó.
 - c.) A területen szabadonálló épület helyezhető el.
 - d.) Az épületek között maximálisan H távolság tartandó (a két egymás melletti, szomszédos épület magassági átlaga).
 - e.) Az építési engedélyhez minden esetben utcakép csatolandó – a szomszédos épületek homlokzatainak feltüntetésével.
 - f.) Az épületek magastetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge 30-45 ° között választható meg.
 - g.) Az épületek elhelyezése a beépítési vonalon jelölt előkerttel, a megadott építési vonalon lehetséges.
 - h.) A terasz, illetve a lábazat magassága 1,0 m-nél magasabbra nem állhat.

Tervezett lakóövezet

8.§

- (1) Lakóövezeti besorolás: L-III-SZ-1.
- (2) A lakótelken melléképület nem helyezhető el.

9.§

- (1) Vállalkozási területen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítmény- üzlet, vendéglátó egység helyezhető el.

a.) beépítési %: max. 30%

b.) épület elhelyezése: szabadonálló formában, a parkolás saját telken belüli biztosításával

c.) homlokzatmagasság: 6,0 m

d.) tetőhajlásszög, lefedés: magastetős, 30-45 ° közötti hajlásszöggel.

10.§

- (1) A szabályozási terv szerinti kötelező szabályozási vonalakat a lakótelkek kialakításakor végre kell hajtani.
- (2) Lakóterületen a háztartás viteléhez szükséges kiegészítő helyiségek a lakóépülettel egy tömegben, vagy annak pincszintjén helyezhető el. Az OÉSZ 19.§ (2) bek. a.), b.), d.), f.) pontjaiban felsoroltak minden esetben igény szerint csak a főépülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Az előkertben építmény- üzlet, árusító pavilon nem helyezhető el.
- (4) Lakóterületen a környezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por vagy bármilyen szennyezést okozó, vagy a településrészt esztétikailag zavaró ipari,- kiserőmű létesítmények kialakítása nem lehetséges.
- (5) A telek alapterületének 60 %-át zöld növényzettel fedetten kell kialakítani.

IV. Közművesítés

11.§

- (1) A területen kiépített víz, elektromos, gáz, szv. csatorna hálózat található.
 - a.) a telkekre a közműveket be kell kötni,
 - b.) a kommunális szennyvizet a közcsatornába be kell kötni. Házi szennyvíztároló nem építhető.

V. Környezetvédelem

12.§

- (1) A területen történő mindennemű fakivágáshoz előzetes engedély szükséges.
- (2) A környezetvédelmi témakörökben a vonatkozó részletes előírásokat az önkormányzat rendelete, illetve a környezetvédelmi tárgyú jogszabályokkal együttesen kell figyelembe venni.
- (3) A belterület 500 m-es körzetében ennél közelebb állattartó telep, komposztáló telep, bűzös, zajos ipari tevékenységgel járó telep nem létesíthető.

VI. Záró rendelkezések

13.§

- (1) Nagytarcsa teljes közigazgatási területén a leírtaktól eltérő esetekben építésügyi hatósági engedélyt kiadni és bármilyen építési tevékenységet folytatni csak a jelen tervek és előírások betartásával szabad.
- (2) Szabálysértést követ el és 10.000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható az, aki jelen önkormányzati rendeletben foglaltakat megszegi, vagy kijátsza.

14.§

- (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezését a hatálybalépésének napjától folyamatosan alkalmazni kell.

Nagytarcsa, 1996. november 5.

Győri Péter

polgármester

jegyző