

ORGOVÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
7/2007.(III.30.) számú rendelete¹
a helyi építési szabályokról.

Orgovány Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Orgovány közigazgatási területére terjed ki.

(2) a) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó építményt, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi szabályozási tervek szerint lehet:

²**aa)** Igazgatási terület 1: 16 000 méretarányú **(SZ-1)** szabályozási terv

ab) Belterület m=1: 2 000 méretarányú **(SZ-2)** szabályozási terve

³**ac)** 0160/62 hrsz-ú térség m=1:4000 méretarányú **(SZ-3)** szabályozási terv

⁴**ad)** 0245/45 hrsz-ú térség m=1:4000 méretarányú **(SZ-3)** szabályozási terv

b) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK), valamint egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

2. § (1) Az alábbi kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak:

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
- beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- közterületek (utak) szabályozása

(2) Az alábbi irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők:

- telekhatár,
- védősávok, védőterületek, épületek közötti távolságok meghatározása (az illetékes szakhatóság hozzájárulásával).

(3) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(4) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltással.

¹ 3/2010.(III.26.) és 10/2012.(X.26.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben

² 10/2012.(X.26.) önkormányzati rendelet 2.§(1)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2012. november 24.

³ 10/2012.(X.26.) önkormányzati rendelet 2.§(2)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2012. november 24.

⁴ 10/2012.(X.26.) önkormányzati rendelet 2.§(2)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2012. november 24.

(5) a) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.

b) A szabályozással érintett telkeken azonban semmilyen telekalakítási-, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

BELTERÜLETI HATÁRVONAL

3. § A község tervezett belterületi határát jelen rendelet terület-felhasználási tagolása határozza meg.

a) (Lf-1) és (Lf-2) építési övezetű lakóterületek, településközpont vegyes területek és az általuk közrezárt vagy azokat feltáró közterületek e rendelet szerinti felhasználásának feltétele, hogy belterületen legyenek.

b) (Lf-3) építési övezetű lakóterületek és a gazdasági területek övezeti előírások szerinti beépítésének nem feltétele a belterületi bevonás.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Építésügyi engedéllyel kapcsolatos általános előírások

⁵**4.§ (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen 2m²-nél nagyobb reklámtábla nem helyezhető el.

(2) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.

(3) Építési övezeti határ és telekhatár beépítésre szánt területen új beépítésben nem különbözhet.

(4) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik. A természetvédelmi oltalom alatt álló (KNP és „ex lege”) és a természetvédelmi nyilvántartásában lévő (javasolt természeti terület) határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

(5) -

(6) -

(7) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:

a) belterületen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) esetében 5,00 méter

b) külterületeken az általános mezőgazdasági területen:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznyeafa esetében 5,00 méter
- dió- és gesztenyeafa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter.

(8) -

⁵ (5), (6) és (8) bekezdéseket 3/2010.(III.26.) önkormányzati rendelet 3.§(2) bekezdése hatályon kívül helyezte 2010. március 26-tól

- (9) Új bányaterület a szakhatósági (természet és tájvédelem, földügy..stb) figyelembevételével (Má) és (Eg) területen létesíthető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

5.§(1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület

- 1.1. Falusias lakóterület

2. Vegyes terület

- Településközpont vegyes terület

3. Gazdasági terület

- 3.1. Kereskedelmi szolgáltató terület
3.2. Ipari terület

4. Különleges terület

- 4.1. Sportterület
4.2. Temetők, kegyeleti park
4.3. Piac
4.3. Hulladéklerakó

- (2) A községi parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik:
Az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha a telken igazolt módon:
-ki és behajtás forgalmi okokból nem megoldható
-a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

⁶(3) Oldalhatáros beépítésnél az oldalkert mérete min 4m

- (4) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól az alábbi esetekben:

- a) Meglévő épület bontásával alakul ki az új beépítés, ekkor legfeljebb a kialakult állapot szerinti mértékig megengedett a beépítés (max. eredeti beépítettségi % tartandó), de az építési engedély csak a bontási engedéllyel együtt, vagy az után adható meg,
b) beépítettség növelésével nem járó átalakításnál

- (5) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közműmű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűtő kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

- (6) Terepszint alatti önálló létesítmény a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

- (7) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gks-1) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.

- (8) Gazdasági terület kivételével nyúlványos telek nem alakítható.

- (9) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan⁷ az alábbi táblázat szerinti tartalmazza:

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymag (m)	min telekterület (m ²)

Falusias lakóterület

6.§ (1) Falusias lakóterületbe tartozik a község teljes lakóterülete.

- (2) Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- lakóépület,
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari épület,
- a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági célú épület.

- (3) A (2) bekezdés szerinti 1 épületben helyezhető el, a lakóépületben legfeljebb 2 lakás lehet, a háztartással kapcsolatos helyiségek kerülhetnek önálló épületbe is.

- (4) A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Lf-1) Kistelkes övezet

(Lf-2) Előkertes övezet

(Lf-3) Külső övezet

- (5) **(Lf-1) Kistelkes övezet**

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 14 m
területe: min. 550m²
b) Beépítés: oldalhatáros építési hely szerint
c) Beépítettség: max. 30 %
d) Építménymagasság: max 4,5 m
e) Zöldfelület min 50%
f) Hátsókerth nincs

- (6) **(Lf-2) Előkertes övezet**

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 18 m,
területe: min. 900m²
b) Beépítés: oldalhatáros építési hely szerint min 5m-es előkerttel, a kialakult építési vonalra, (Lf-2*)alövezetben utcafrontra
c) Beépítettség: max. 30 %.
d) Építménymagasság: max 4,5 m
e) Zöldfelület min 50%.
f) 4 m-es szabályozási szélességű gyalogos és kerékpáros forgalomra szolgáló közút az övezetben külön jel nélkül nyitható.

- (7) **(Lf-3) Külső övezet**

- a) Kialakítható telek: szélessége: min 20 m
területe: min. 900m²
b) Beépítés: oldalhatáros 5m-es előkerttel meghatározott építési hely szerint.
c) Beépítettség: max. 30 %.
d) Építménymagasság: max 4,5 m
e) Zöldfelület min 50%
f) Építési munka feltétele a telekhez tartozó szabályozási terv szerinti közterület megléte.

⁶ 3/2010.(III.26.) önkormányzati rendelet 1.§ módosította 2010. március 26-ai hatállyal

⁷ rendelet szövegében a szélső határértékek vannak, az egyes területre vonatkozó határértékeket a terven lévő táblázat rögzíti.

Különleges területek

- 11.§ (1)** Különleges területek az alábbiak:
(Ksp) Sportterület
(Kt) Temetők, kegyeleti park
(Kp) Piac
(Kh) Hulladéklerakó

Sportterület

- 12.§(1) (Ksp)** Sportterületek a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területek.
(2) A területen – sportépítmény és szociális helyiségei az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.
(3) Beépítettség: max. 10 %
(4) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 10,5 m
(5) Zöldfelület: min. 40%
(6) A terület körbefásítandók.

Temetők, kegyeleti park

- 13.§ (1) (Kt) Temetők** a szabályozási tervben lehatároltak.
(2) A területen ravatalozó, kápolna és síremlék helyezhető el.
(3) A temetők kerítéssel határolandók.
(4) Telekhatáruktól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénis szempontból nem zavaróak.
(5) Kripta és 2,5 m-nél magasabb síremlék engedélyköteles
(6) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
(7) Kegyeleti park a ref. temető temetkezésre nem használt része.

Piac

- 14.§ (Kp)** Piac a szabályozási terven lehatárolt, ahol az alaprendeltetésnek megfelelő építmény helyezhető el.

Hulladéklerakó

- 15.§ (1)** A 081/27 hrsz-ú telek (Kh) jellel ábrázolt lezárt szilárd hulladéklerakó rekultiválandó és környezetvédelmi felülvizsgálatot követően beépítésre nem szánt területként hasznosítható, ahol építési törmeléklerakó, dögkonténer helyezhető el.

ORGOVÁNY BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK¹¹

- 16.§ (1)**A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:
a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
b) zöldterületek
c) erdőterületek
d) mezőgazdasági területek
e) vízgazdálkodási területek
(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

- 17.§ (1)** A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek 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) községi gyűjtő-, és lakóutak övezete
(KÖu-4) egyéb utak övezete
(KÖk) vasúti övezet
(4) A (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete
a) övezetbe tartoznak:
54.sz. Kecskemét-Sükösd
5302.j. Szabadszállás-Kiskunfélegyháza összekötőút
5303.j. Kecskemét-Kiskőrös összekötőút
b) gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó
c) belterületen kétoldali járda alakítandó
d) bel és külterületen forgalmi adatok alapján kerékpárút alakítandó
e) tervezett szabályozási szélesség: min 30 m, illetve a kialakult állapot
(5) (KÖu-2) községi gyűjtő-, és lakóutcák övezete
a) gyűjtőutak szabályozási szélessége: min 22m ill. kialakult helyzet
b) lakóutcák szabályozási szélessége: min 14 m ill. a kialakult helyzet
c) az övezetben fasor elhelyezését biztosítani kell.
(6) (KÖu-3) egyéb utak övezete
a) szabályozási szélessége: min 6,0 m
b) lakóutca a gyűjtőutak kivételével az összes többi belterületi utca.
c) hálózati jelentőségű külterületi út min 12 m, amelyet fasorral kell megvalósítani
d) természeti- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló úton csak stabilizált földút alakítható ki.
(7) (KÖk) vasúti övezet
Az övezetbe a MÁV vonal hatályos területe tartozik.

Zöldterületek

- 18.§ (1)** Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az alábbiak helyezhetők el:
-pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
-vendéglátó épület,
-a terület fenntartásához szükséges épület.
(2) a) Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvényben lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.
b) Bármely építési munka kapcsán a zöldfelületben keletkezett kárt az okozó helyreállítani köteles. vagy fakárok esetén a faértékszámítással történő kárbecsléssel meghatározott kárösszeget megtéríteni köteles.
(3) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
(Z-1) községi park övezet
(Z-2) védelmi zöldterület

¹¹ beépítésre nem szánt területen építmény elhelyezésének általános szabálya az Étv 19.§(2)

Zöldterületek övezeti előírásai

- (4) A **(Z-1) községi park** a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló köztéri berendezések elhelyezhetők.
- (5) **(Z-2) védelmi zöldterület**
Az övezetben épület nem helyezhető el.

Erdőterület

- 19.§ (1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az erdőtörvény rendelkezései is alkalmazni kell.
- (2) Az **(Eg) gazdasági erdőövezet** elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület.
- a) A terület határa a mezőgazdasági területbe sorolt telkek erdészeti hasznosításával értelemszerűen változik.
- b) A területen az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (3) Az **(Ev) természetvédelmi erdőövezetbe** természetvédelmi oltalom alatti erdők tartoznak.
- a) Az övezetbe tartozó telkek az övezeti terven irányadó jelleggel ábrázoltak, tényleges besorolásuk a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.
- b) A területen a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló létesítményeken kívüliek nem helyezhetők el.

Mezőgazdasági terület

- 20.§(1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, és közmű valamint az egyéb területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:
-Általános mezőgazdasági terület, amely az alábbi övezetekre tagolódik:
(Má) általános övezet
(MáV) természetvédelmi övezet
(Mk) kertés övezet
- (3)¹²A terület gyep és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el. Kivételt a természeti kutatást szolgáló, építmények, nyomvonalas létesítmények- a külön előírások szerinti köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek .

Általános mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

21.§ (1) (Má) általános övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
- aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház,
 - vágóhíd
 - élelmiszeraktárak
- ab) mezőgazdasági építmények
- állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei

- ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
- kiskereskedelem
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
- ad) Lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények

- b) Az övezetben e rendelet 20.§ (1) a) szerinti az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:
- ba) telek. min 1500 m²
- bb) beépítettség: max 3%
- bc) építménymagasság max 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségeiből növelhető
- bd) lakás-építésre vonatkozó külön előírások:
- max 1 lakás építése tanyaudvarban lehetséges az OTÉK szerinti telekméretek szerint
 - a tanyaudvar beépítettsége max 30%
 - építménymagasság: max 4,0 m
- c) Az övezetben építési törmeléklerakó, gypmesteri telep és hulladékudvar elhelyezésének elvi lehetősége a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével megvan.

(2) (MáV) természetvédelmi övezet

- a) A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

(3) (Mk) kertés mezőgazdasági területi övezet

- a) Elhelyezhetők a növénytermesztés építményei
- b) Beépítettség: max 3%,
- c) Beépítés szabadonállóan: a telekhatároktól min 3-3m-re
- d) Az övezet meglévő lakásai a tanyaudvarra vonatkozó szabályok szerint átépíthetők.

Vízgazdálkodási területek

- 22.§ Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak és a szabályozási terven (V) jellel ábrázolt.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 23.§ (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt területfelhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2) Közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási előírások az egyes övezeti illetve építési övezeti leírásban megtalálhatók.
- ¹³(3) Közterületen új létesítményt elhelyezni, meglévőt átépíteni vagy használatban tartani csak az általános előírások, a közterülethasználatra vonatkozó külön önkormányzati rendelet, jelen rendelet övezeti előírásainak együttes figyelembevételével és az igénybe vett területekért járó díjfizetés mellett lehet.
- (4) A közművek és hírközlési létesítmények vonalas létesítményei föld alatt vezetendők, csak kivételes esetben ill. technológiai szükségszerűségeiből helyezhető el föld feletti légvezeték ill. légkábel.

¹² 1996 évi LIII. természetvédelmi törvény alapján

¹³ 3/2010.(III.26.) önkormányzati rendelet 2.§ iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal

ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

Régészeti értékek védelme

24.§ (1) Védetté nyilvántartott régészeti lelőhelyek ex lege védelem alatt állnak, a területen építési munka az örökségvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

(2) a) Régészeti lelőhelyek a szabályozási terven lehatároltak, amelyen belül építési munka csak a kulturális örökségvédelmi szakhatósági közreműködéssel végezhető.

b) Nyilvántartott lelőhelyeket az alábbiak:

Baptista imaház 51 hrsz
Katolikus templom környéke 55 hrsz
Kápolna 03/81, 03/139 hrsz
Templom-dűlő 0287/16 hrsz
Ürögi-tanya 0287/28,0287/30 hrsz
Kargala, Pockodi-tanya 084/43 hrsz
Majsai út 0340/33 hrsz
Kargalai iskola 087/72 hrsz
Kargala, (volt Király-tanya) 0332/2-3 hrsz
Király-tanya 0247/30 hrsz
Acél-domb (Árpád-halom) 0253/6 hrsz
Tóth Pál tanyája 0230/34 hrsz
Szelei-domb (Száz-domb) 098/71-73 hrsz
Árpás halom 0197/12 hrsz

c) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű területek.

d) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási területének régészeti topográfiája elkészül, s a nyilvántartott adatok Orgovány Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.

Helyi települési értékvédelem szabályozási elemei

25.§ (1) A helyi védelemre javasolt épített értékek védelme külön önkormányzati rendeletben kerül szabályozásra. A helyi értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet hatálybalépéséig a következők helyi védettsége biztosítandó:

(2) A helyi védettségű épületre vonatkozó előírások:

a) az épületek csak műemléki és statikai szakvéleménnyel alátámasztva bonthatók
b) a bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei az új épületben felhasználandók.
templomok: 55, 795 hrsz
iskola régi épülete-egykori kocsmá 789 hrsz
művelődési ház: az eredeti állapot helyreállítását követően: 589 hrsz
Eszes major 0169/1-3 hrsz
P. Kovács tanya 0159/5 hrsz
temetőkápolna 387 hrsz

Természetvédelem

26.§(1) Országos természet és tájvédelem alatt az övezeti terven Kiskunsági Nemzeti Park, „ex lege” és természeti területek tartoznak, az utóbbiak védettsége a földhivatali bejegyzéssel valósul meg.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

27.§(1) A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:
állami csatornáknál (III. övcsatorna) partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,
társulati csatornánál partéltől (III. övcsatorna kivételével az össze többi): 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re,

b) közlekedési védőterület, amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges:
54. számú országos főutak tengelyétől külterületen 100-100 m,
országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m
vasútvonal tengelyétől : 50m

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:

földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m
elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m
20 -35 kV 5 – 5 m

vízműkutak - hatósági előírások szerint
d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
gázvezeték MSZ 7048 szerint

(3) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani, védőterület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

28.§(1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül Orgovány Község Képviselőtestülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

elővásárlási jog
helyi közút céljára történő lejegyzések
településrendezési kötelezések, amely:
-helyrehozatali kötelezettség
-beültetési kötelezettség

(2) Községfejlesztés érdekében elővásárlási joggal érintett: 1021 hrsz (Tóthsor 12.)

(3) Helyi közút céljára lejegyezendők a szabályozási terv szerinti telekrészek.

(4) Községkép és építészeti értékvédelem érdekében helyreállítási kötelezettség vonatkozik a 589 hrsz telken álló művelődési házra.

(5) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

29. §(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő hónap 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)
- b) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- c) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- d) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
- e) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó
- f) **kézműipari épület:** jelentősebb foglalkoztatási létszámmal nem rendelkező, jelentős kiszolgáló (teher) forgalommal nem rendelkező vállalkozás folytatására alkalmas építmény
- g) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz
- h) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda...stb)
- i) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- j) **tanyaudvar:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülecsoport elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet
- k) **Építménymagasság („H”):** az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

ka) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének

felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

kb) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek

az ka) pont szerinti metszészvonala vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

kc) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

kd) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni. Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

(3) E rendelet kihirdetéséről és a rendelet alapján szükséges ingatlanbejegyzésekről a jegyző gondoskodik.

(4) Rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

(5) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a község helyi építési előírásairól és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 7/1994.(VII.7.) Kt. számú rendelet és az azt módosító 14/2003.(XI.24.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

O r g o v á n y, 2007. március 29.

Urbán Elek sk.
Alpolgármester

Bagócsi Károly sk.
jegyző