

Nadap község képviselő testületének [8/2019 \(IX.6.\) önkormányzati rendelete](#) a helyi építési szabályzatról

(egységes szerkezetben a 10-2020.(VI.9.) és a 7-2023.(III.27.) rendelettel)

Hatályos: 2023. 04. 26

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § \(3\) bekezdés](#), valamint a [62. § 6. pont](#)jában kapott felhatalmazás alapján, [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pont](#)jában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pont](#)jában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdés](#)ében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [314/2012. \(XI.8.\) Korm. rendelet 38. § 9.](#) mellékletében meghatározott, véleményezésben részt vevő szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:¹

I. Fejezet

Általános előírások

1.² A HÉSZ mellékletei

1. §³ (1) Jelen Építési Szabályzat mellékletei:

1. melléklet SZT-K Külterületi Szabályozási terv
2. melléklet SZT-B Belterületi szabályozási terv
3. melléklet Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai
4. melléklet Beépítésre nem szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai
5. melléklet Elővásárlási joggal érintett telkek

(2) A Helyi Építési Szabályzat csak a Szabályozási tervekkel együtt alkalmazható.

2.⁴ Értelmező rendelkezések

2. §⁵ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
- c) **Telekszélesség:** az előkert telekhatáron mért telekszélesség
- d) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

e) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3.⁶ A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §⁷

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §⁸ A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező, ahol az utcák szélessége azt megengedi.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. § (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén az utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendőek.

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, és a Natura 2000 területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7. § (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

a) közlekedési területek,

b)⁹ szennyvízátemelő,

c)¹⁰ közmű létesítmények

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el.

(4) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

8. Az elővásárlási jog

8. §¹¹ Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az [5. melléklet](#) szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

9. A telekalakítás

9. §¹² (1) Telekalakítás az építési övezetnek megfelelő minimális telekterület és telekméret biztosításával végezhető.

(2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki.

(3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(7) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

10. § (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(2)¹³ Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom előtt el nem zárt magánútként alakítható ki.

11. § A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.

11. A közműellátás általános előírásai

12. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell,

b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,

bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,

bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg,

b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

12. A közművesítés mértékének előírása

13. § (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás,

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bc)¹⁴ a szennyvíz gyűjtése, a csapadékvíz gyűjtése, szikkasztása,

bd)¹⁵

(2)¹⁶

13. Vízellátás

14. § (1)¹⁷ Beépítésre szánt területen új vízhálózat csak a szennyvíz csatornahálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

14. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

15. § (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsetorna csatlakozást.

(4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:

a) védelem nélkül 150 m

b) búzzárral ellátva 20 m

c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

16. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(4) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportároló túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsológáz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,

b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),

c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

17. § Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben létesíthető.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

18. § A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

17. Az építés általános feltételei

19. § (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi előírások figyelembe vételével.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

(4) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(5) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.

20. § (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-termelő, mely telepítésének feltétele, hogy

a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,

b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

21. § (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt

jelent ez alól a tereplépcső, a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.

(3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkerti gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.

(4) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint

a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,

de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(6) A [\(5\) bekezdés](#)ben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.

(7) Az előkertben a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

22. § (1) Újjonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Új épület előkerti építési vonala

a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel;

b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához;

c) utcavonalon elhelyezett épületek közötti foghíjtelek esetén a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható.

(3) Amennyiben a [\(2\) bekezdés](#) szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert mérete 5 m.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

a) az övezetben szabályozott épületmagasság,

b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,

c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület

a)¹⁸ az oldalhatártól számított maximum 1,0 m távolságra helyezhető el,

b) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.

(6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(7) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.

(8)¹⁹

20.²⁰ Melléképítmények elhelyezése

23. § (1)²¹

(2)²²

(3) Új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(4) Lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.

(5)²³

(6) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 méterre, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.

(7)²⁴

(8)²⁵ Melléképítmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

(9)²⁶ Állattartó építmény a beépítésre szánt területek közül csak a Falusias lakóterületen helyezhető el.

(10)

(10a)²⁷ Zárt szennyvíz gyűjtő és csapadékvíz szikkasztó medence csak az építési helyen belül helyezhető el.

(11)²⁸ Az építési övezetekben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

24. § (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Kertvárosias lakóterület (Lke)

b) Falusias lakóterület (Lf)

c) Településközpont terület (Vt)

d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

e) Hétfégi házas terület (Üh)

f) Különleges területek

fa) lovassportterület (K-Spl)

(2)²⁹

(3)³⁰ Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a [3. melléklet](#) tartalmazza.

22. Kertvárosias lakóterület

25. § (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;

b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

d) kulturális;

e) szállás jellegű;

f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

26. § (1)³¹ Lke-1 és Lke-2 lakóterületen csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2)³²

(3) Lke-3 lakóterület építési övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4)³³

23. Falusias lakóterület

27. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;

b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;

c) kereskedelmi, szolgáltató;

d) szálláshely jellegű;

e) igazgatási, iroda;

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

g) kulturális, közösségi szórakoztató;

h) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5)³⁴

24. Településközpont terület

28. § (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;

b) igazgatási, iroda;

c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

e) kulturális, közösségi szórakoztató;

f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközponti terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4)³⁵

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

29. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) igazgatási, iroda;

d)³⁶

e)³⁷

f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4)³⁸

(5) Az építési övezetben a [\(2\) bekezdés](#)ben meghatározott épületek mellett naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

26. Hétvégi házas terület

30. § (1) Hétvégi házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) üdülő;

b) szállás jellegű;

c) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4)³⁹ Az övezet telkein csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5)⁴⁰ A terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb 25% -os mértékén belül, 15% csak az épület alatt, 10% az épületen kívül lehet.

27. Különleges területek

31. § (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

a) lovassportterület (K-Spl)

(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

28. Különleges terület – lovassport terület

32. § (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Spl jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lovassport;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) szállás jellegű;

d) szolgálati lakás

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

(4) Az építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(5) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

29. A beépítésre nem szánt területek

33. §⁴¹ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Zöldterület

aa) Közpark (Zkp)

ab) Közkert (Zkk)

b) Erdőterületek - Védelmi (Ev)

c) Mezőgazdasági területek

ca) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)

cc) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-Ko)

d) Vízgazdálkodási terület (V)

e) Különleges beépítésre nem szánt terület

ea) Temetőterület (Kb-T)

eb) Sportterület (Kb-Sp)

ec) Rekreációs terület (Kb-Rek)

f) Közlekedési és közműterület

fa) Közúti (KÖu)

fb) Közmű (KÖm)

(2) Az övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a [4. melléklet](#) tartalmazza.

30. Zöldterület

34. § (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

(2)⁴² Zkp-1 övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést szolgáló épület helyezhető el.

(3)⁴³

(4)⁴⁴ Zkk-1 övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést szolgáló melléképítmény helyezhető el.

(5)⁴⁵

31. Védelmi erdőterület

35. § (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi erdőterület övezetében - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

32. Kertes mezőgazdasági terület

36. § (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet, amely a növénytermesztéshez, a kertészeti termeléshez és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2)⁴⁶ Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület növénytermesztéshez kapcsolódó termék feldolgozását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3)⁴⁷

(4)⁴⁸ Mk-1 övezet telkein kizárólag egy épület helyezhető el, amelynek bruttó beépített területe legfeljebb 50 m² lehet.

(5)⁴⁹ Mk-1 övezet telkein különálló építményként kizárólag pince helyezhető el, amely legalább 10 m szélességű telken is létesíthető és amelynek bruttó beépített területe legfeljebb 25 m² lehet.

(6)⁵⁰ Az Mk-2 övezet telkein épület, pince nem helyezhető el.

(7) Mk-2 övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m².

(8)⁵¹ Az Mk-3 övezet telkein csak gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz kapcsolódó rendeltetési egységű épület helyezhető el.

33. Általános mezőgazdasági terület

37. § (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2)⁵² Az Má-1 területeken épület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.

(3)⁵³ Az Má-2 területeken csak a növénytermesztéshez, a legelő és gyepgazdálkodáshoz, valamint az őshonos állattartáshoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

34. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

38. § (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má-Ko jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.

(2)⁵⁴ Az Má-Ko1 területen épület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki, csak a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy helyezhető el.

35. Vízgazdálkodási terület

39. § (1) A Szabályozási terven V jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(2) Vízgazdálkodási terület övezeték telkein épület nem helyezhető el.

(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

40. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2)⁵⁵

(3)⁵⁶

(4) Kb-T2 övezetben épület nem helyezhető el.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület

41. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

a) pihenést és testedzést szolgáló,

b) sport;

c) sportépítményeket kiszolgáló

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3)⁵⁷

38. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület

42. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt övezet, amely elsősorban a rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) rekreációs, wellness;

b) turisztikai;

c) kereskedelmi, szolgáltató;

d) szállás jellegű;

e) közösségi szórakoztató, kulturális;

f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3)⁵⁸

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

43. § (1)⁶⁰ A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. Nadap területén szerkezeti szinten megjelenő közúti közlekedési terület (KÖu): a 8119 j. Velence - Nadap - Lovasberény - Csákvár - Gánt - (Tata) térségi szerepű összekötő út területe.

(2) Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

40. Záró rendelkezések

44. §⁶¹

45. §⁶² E rendeletnek a helyi építési szabályzatról szóló [8/2019 \(IX.6.\) önkormányzati rendelethez](#) módosításáról szóló [8/2023. \(III.27.\) önkormányzati rendelettel](#) (a továbbiakban: [Mód1.](#)) megállapított [1. § - 4. §, 7. § \(1\) bekezdés b\) pont, 7. § \(1\) bekezdés c\) pont, 8. § - 9. §, 10. § \(2\) bekezdés, 13. § \(1\) bekezdés b\) pont bc\) alpont, 13. § \(1\) bekezdés b\) pont bd\) alpont, 13. § \(2\) bekezdés, 14. § \(1\) bekezdés, 22. § \(5\) bekezdés a\) pont, 22. § \(8\) bekezdés, 23. § \(1\) és \(2\) bekezdés, 23. § \(5\) - \(7\) bekezdés, 23. § \(8\) és \(9\) bekezdés, 23. § \(10a\) bekezdés, 23. § \(11\) bekezdés, 24. § \(2\) bekezdés, 24. § \(3\) bekezdés, 26. § \(1\) bekezdés, 26. § \(2\) bekezdés, 26. § \(4\) bekezdés, 27. § \(5\) bekezdés, 28. § \(4\) bekezdés, 29. § \(2\) bekezdés d\) és e\) pont, 29. § \(4\) bekezdés, 30. § \(4\) bekezdés, 30. § \(5\) bekezdés, 33. §, 34. § \(2\) bekezdés, 34. § \(3\) bekezdés, 34. § \(4\) bekezdés, 34. § \(5\) bekezdés, 36. § \(2\) bekezdés, 36. § \(3\) bekezdés, 36. § \(4\) - \(6\) bekezdés, 36. § \(8\) bekezdés, 37. § \(2\) és \(3\) bekezdés, 38. § \(2\) bekezdés, 40. § \(2\) és \(3\) bekezdés, 41. § \(3\) bekezdés, 42. § \(3\) bekezdés, 43. § \(1\) bekezdés, 44. § - 45. § a \[Mód1.\]\(#\) hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.](#)

1. melléklet a 8/2019. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez⁶³

2. melléklet a 8/2019. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez⁶⁴

3. melléklet a 8/2019. (IX. 6.) önkormányzati rendelethez⁶⁵

Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Kertvárosias lakóövezet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	O	800	14	20	30	5,0	45
Lke-2	SZ	800	20	20	30	5,0	45
Lke-3	SZ	1600	20	15	25	5,0	50

O: oldalhatáron álló, SZ: szabadon álló

2. Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	600	14	25	35	5,0	50
Lf-2	O	1200	14	15	25	5,0	60
Lf-3	O	2500	14	10	20	5,0	70

O: oldalhatáron álló

3. Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	O	800	12	40	50	5,0	30
Vt-2	SZ	3000	20	50	50	7,5	30

O: oldalhatáron álló SZ: szabadon álló

4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	4000	K	30	30	6,5	40
Gksz-2	SZ	2400	K	30	30	6,5	40

SZ: szabadon álló

5. Hétvégi házas terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh-1	O	1000	K	15	25	5,0	60

O: oldalhatáron álló

6. Különleges terület - Lovassport terület

SZ: szabadon álló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Spl	SZ	5000	K	20	20	7,5	50

1. Zöldterületek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Zkp-1	SZ	K	K	2	2	4,5	90
Zkk-1	SZ	K	K	1	1	3,0	90

SZ: szabadon álló

2. Erdőterületek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Ev-1	SZ	K	K	-	-	-	100

SZ: szabadon álló

3. Mezőgazdasági területek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Mk-1	SZ	1200	K	3*	3*	4,5	80
Mk-2	-	3000	K	-	-	-	-
Mk-3	SZ	4000	K	10++	10++	4,5	80
Má-1	SZ	50000	K	-	-	-	-
Má-2	SZ	20000	K	1	1	4,5	95
Má-Ko1	SZ	50000	K	-	-	-	-

SZ: szabadon álló, K: kialakult állapot szerint, *: max. 50 m², ++: max. 1000 m²

4. Különleges területek

SZ: szabadon álló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Kb-T	SZ	K	K	5	5	4,5	70
Kb-Sp	SZ	5000	K	10	10	6,5	70
Kb-Rek-1	SZ	2000	K	10	10	6,5	60
Kb-Rek-2	SZ	5000	K	10	10	6,5	60
Kb-Rek-3	SZ	40000	K	10	10	7,5	60
Kb-	SZ	4000	K	2	2	4,5	90

5. melléklet a 8/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelethez⁶⁷

1. *Elővásárlási joggal érintett telkek*

<i>Ssz</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Fekvés</i>	<i>Településrendezési cél</i>
1.	052/6, 052/7	Templom köz	temetőbővítés, közlekedési terület - parkoló kialakítása, védelmi erdő kialakítása
2.	174/8,176, 179, 180, 181 északi része	Templom köz	közüintézmények elhelyezése
3.	74 délnyugati része, 75, 76, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99	Ősjegy környezete	közpark bővítése
	04/1		
4.		Sportpálya	spotpálya kialakítása

- [Rendeletkereső](#)

[Jelmagyarázat](#) Lap tetejére

- [Impresszum](#)
- [Felhasználási feltételek](#)
- [Akadálymentesítési nyilatkozat](#)
- [Adatkezelési tájékoztató](#)

A Nemzeti Jogszabálytár mindenki számára térítésmentesen igénybe vehető jogszabálykereső szolgáltatás.

A Nemzeti Jogszabálytár tartalomszolgáltatója és a szolgáltatás üzemeltetője a Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.

© A Nemzeti Jogszabálytárban elérhető szövegek tekintetében a Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft. minden jogot fenntart!

v1.1.22